

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
( Н И У « Б е л Г У » )

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ  
Кафедра финансов, инвестиций и инноваций

**СОВРЕМЕННАЯ ПРАКТИКА ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ**

**Выпускная квалификационная работа студента**

очной формы обучения  
направления подготовки **38.03.01 Экономика** профиль «Финансы и кредит»  
4 курса группы **06001302**  
**Волковой Анастасии Андреевны**

Научный руководитель  
к.э.н., ст.пр. кафедры финансов,  
инвестиций и инноваций  
Андреева О.Н.

**БЕЛГОРОД 2017**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	
.....	6
1.1. Ипотечное кредитование: сущность, значение и классификация.....	6
.....	6
1.2. Инструменты реализации ипотечного кредитования в коммерческом банке .....	15
1.3. Порядок предоставления ипотечного кредита.....	22
ГЛАВА 2. ОЦЕНКА ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПАО СБЕРБАНК	
.....	27
2.1. Организационно-экономическая характеристика ПАО Сбербанк.....	27
.....	27
2.2. Реализации программы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.....	31
2.3 Особенности функционирования системы ипотечного кредитования ПАО Сбербанк	
.....	41
2.4. Основные проблемы и рекомендации по развитию системы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.....	59
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	63
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	66
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	70

## ВВЕДЕНИЕ

В условиях постоянного дефицита государственных ресурсов, главной задачей для органов власти всех уровней, является привлечение внебюджетных средств в рамках жилищного строительства. Более выгодным решением «квартирного вопроса» специалисты в области недвижимости считают развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования.

Система ипотечного кредитования занимает особое положение в экономике государства. Во-первых, сегодня ипотечный кредит в большинстве экономически развитых стран является не только основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическое положение государства в целом. Во-вторых, он имеет огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, которые происходят в обществе.

**Актуальность** ипотечного кредитования заключается в способности решить социальные проблемы многих россиян. Мировой опыт показывает, что, как правило, ипотека напрямую связана с решением социальных проблем, в основном со снабжением граждан качественным и современным жильем. Наличие собственного жилья вносит в жизнь людей элемент стабильности и процветания, а главное, согласно взгляду социологов, чтобы жилье появлялось как можно раньше, а не после десятилетних ожиданий. В этом отношении альтернативы ипотечному жилищному кредитованию не существует.

**Степень научной разработанности.** Проблемами организации ипотечного кредитования занимались следующие российские ученые: А.Н. Асаула, С.Г. Гончарова, В.А. Горемыкина, Л.В. Донцову и другие. В зарубежной науке данную проблему изучали В. Маршалла, Н. Ордуэя, Дж. Фридмана. Их изучение имеют большую теоретическую значимость, но в свете всего организация ипотечного кредитования недостаточно изучена.

**Цель** выпускной квалификационной работы является анализ организации ипотечного кредитования на современном этапе на примере ПАО Сбербанк.

Для достижения цели необходимо решить следующие **задачи**:

- изучить теоретические основы ипотечного кредитования, в частности сущность, классификацию, инструменты реализации и порядок предоставления;
- изучить организационно - экономическую характеристику ПАО Сбербанк;
- рассмотреть анализ тенденций развития и программы ипотечного кредитования ПАО Сбербанк;
- проанализировать особенности функционирования ипотечного кредитования ПАО Сбербанк.
- разработать предложения по оптимизации ипотечного кредитования ПАО Сбербанк.

**Объектом исследования** выпускной квалификационной работы является деятельность ПАО Сбербанк в области ипотечного кредитования.

**Предметом исследования** организация ипотечного кредитования в коммерческом банке на современном этапе.

**Теоретической основой исследования** являются материалы, содержащиеся в научных трудах отечественных и зарубежных экономистов по ипотечному кредитованию, проведен анализ и дана оценка системе ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк; выявлены проблемы, существующие в этой области в настоящее время; определены пути

укрепления системы ипотечного кредитования и разработан ряд практических рекомендаций по решению рассматриваемых в работе проблем.

**Методологическая база исследования** включает системный подход к оценке функционирования рассматриваемой системы, использованы методы научного познания: социологический, статистический, сравнительный анализ и другие. В работе использованы общенаучные методы исследования: использовалась различная литература в форме периодических изданий, учебной литературы, трудов различных авторов в банковской области, нормативных актов - как общего характера, так и регулирующие банковскую деятельность, а также ресурсов сети Интернет. Кроме того, была использована информация с официального сайта ПАО «Сбербанк» России.

**Информационную базу исследования** составили методические и практические рекомендации финансово-экономического анализа хозяйствующего субъекта, годовую бухгалтерскую отчетность ПАО Сбербанк за 2014-2016 год.

**Практическое значение** работы состоит в том, что разработанные предложения и рекомендации по развитию системы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк, могут быть непосредственно использованы в банковской системе ипотечного кредитования.

**Структура.** Работа изложена на 70 страниц, содержит 7 рисунков, 10 таблиц, 2 формулы и 3 приложения. Состоит из введения, двух глав, заключения, списка литературы (45 источников), приложений.

Первая глава работы «Теоретические основы организации ипотечного кредитования» раскрывает экономическую сущность, значение и классификацию, исследует инструменты реализации ипотечного кредитования, а также определяет порядок предоставления ипотечного кредитования.

Во второй главе рассмотрена организационно - экономическая характеристика ПАО Сбербанк, проведен анализ реализации программ

ипотечного кредитования, особенности функционирования системы ипотечного кредитования, а также разработаны предложения и рекомендации по развитию системы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.

## ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

### 1.1. Ипотечное кредитование: сущность, значение и классификация

Термин «ипотека» (от греч. *hypotheka* – залог, заклад) – это один из подвидов залога без передачи заложенного имущества залогодержателю.

Данный термин применяется в законодательствах различных стран для обозначения трех правовых категорий:

- залога недвижимого имущества с целью получения кредита;
- ипотечного (правовая функция ипотеки);
- закладной (есть и другие названия долгового подтверждающего права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству);
- ипотечного кредита (денежной ссуды), выданных заемщику кредитной линии под залог недвижимости [15, стр.45].

Ипотечный кредит – это «кредит (заем), который предусматривает приобретение недвижимости под залог данной недвижимости в качестве обеспечения обязательства». Права требования по кредиту могут удостоверяться и передаваться через закладную именную ценную бумагу вексельного типа.

Российское законодательство определяет ипотеку как способ обеспечения обязательств, при котором кредитор-залогодержатель имеет

право в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества преимущественно перед другими кредиторами.

В современных экономических отношениях ипотека – это залог недвижимого имущества, для получения кредита в кредитном учреждении, который дает преимущественное удовлетворение требований к должнику, в отношении стоимости заложенного имущества. Кредитор залогодержатель, в случае неисполнения залогодателем обязательств о погашении кредитов становится право на получение компенсации за продажу гарантия приоритета (в сравнении с другими кредиторами).

Залогодателем может быть должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании [17].

По всему миру ипотека развивается и функционирует как форма долгосрочного финансирования жилищных программ. Ипотечные кредиты, с одной стороны, способствуют решению многих социальных и экономических проблем государства, и, прежде всего, жилищные проблемы, и, с другой стороны, снижение инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий.

Предметом ипотеки может быть следующее имущество:

- земельные участки частной собственности;
- предприятия, здания, сооружения и другое недвижимое имущество;
- дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты

Основными субъектами ипотечной схемы являются:

- Заемщик;
- Кредитор (банк);
- Ипотечное Агентство;
- Инвесторы.

Заемщик – лицо, берущее кредит под залог жилой или коммерческой недвижимости. Для получения ипотечного кредита необходимо обладать средствами в объеме не менее 20-30 процентов от стоимости объекта недвижимости и иметь доходы, позволяющие в течение всего срока выплачивать равными ежемесячными платежами основной долг и проценты по нему [32].

Кредитор (банк) – организация, которая после анализа кредитоспособности заемщика, заключает с ним кредитный договор и ведет учет его задолженности. Необходимым условием выдачи ипотечного кредита является внесение заемщиком первоначального взноса.

Ипотечное агентство – является главной составной частью самофинансирования ипотечного кредитования. Агентство выкупает у банка закладные и выпускает ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами. Доходы от продажи ценных бумаг идут на выдачу новых кредитов, таким образом, формируется система рефинансирования ипотечных кредитов.

Инвесторы – покупатели ипотечных ценных бумаг. Это в основном институциональные инвесторы, такие как паевые и пенсионные фонды, страховые компании, банки, портфельные управляющие. Учитывая, что рейтинг ипотечных ценных бумаг близок к рейтингу суверенного долга, возможно, допустить, что данный вид финансовый инструмент является распространенным среди отечественных и западных инвесторов [11, стр. 22].

Второстепенными субъектами ипотечной схемы являются:

- Риэлтерская компания;
- Оценочная компания;
- Страховая компания;



- Государственный регистратор;
- Нотариус;
- Паспортные службы;
- Органы опеки и попечительства.

Риэлтерская компания – профессиональный брокер на рынке недвижимости, обеспечивающий по поиск объектов, оформлению договоров и подготовке пакета документов, необходимого для предоставления в банк.

Оценочная компания – необходима для определения рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости, используемого в качестве залога.

Страховая компания – отвечает за снижение рисков для инвесторов и кредиторов путем осуществления следующих видов страхования: страхование риска повреждения и уничтожения объекта; страхование риска утраты права собственности на предмет ипотек; страхование риска потери жизни и трудоспособности заемщика [27].

Государственный регистратор – орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В его функции входит регистрация сделок купли-продажи, оформление перехода прав собственности, регистрация договоров ипотеки.

Нотариус – согласно российскому законодательству договор залога прав собственности на недвижимость и договор купли-продажи требуют нотариального заверения.

Паспортные службы – регистрируют граждан по месту жительства.

Органы опеки и попечительства - обеспечивают защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью [7, стр.725].

В настоящее время в мировой практике сформировались два основных способа ипотечного кредитования:

- одноуровневая модель ипотечного кредитования (немецкая модель);
- двухуровневая модель ипотечного кредитования (американская модель).

В одноуровневой модели ипотечного кредитования кредитом связаны заемщик и кредитор. Данная модель строится на цикличности обращения денежных средств: средства, предоставляемые заемщиком, используются для выдачи кредитов его предшественникам, уже закончившим период накопления.

При реализации данной модели предусмотрено заключение следующих основных видов договоров наглядно можно увидеть на рисунке 1.1:

- между заемщиком и кредитором - договор о накопительном жилищном вкладе и, затем, кредитный договор, и договор об ипотеке;
- между заемщиком и страховой организацией - договор страхования заложенного жилья;
- между заемщиком и продавцом (строителем) жилья - договор купли-продажи жилья [26, стр.467].



Рис. 1.1. Договорные отношения при одноуровневой схеме ипотечного кредитования

Условные обозначения: 1 - договор о накопительном жилищном вкладе, 2 - кредитный договор, 3 - договор об ипотеке, 4 - договор страхования заложенного жилья, 5 - договор купли-продажи жилья, 6 - договор займа, договор купли-продажи закладных листов.

В качестве кредитора может выступать ипотечный банк или ссудно-сберегательная организация. Для кредитора допустимо рефинансирование

ипотечных кредитов за счет выпуска ценных бумаг - закладных листов, и тем самым – минимизировать вероятные риски.

При нехватке средств с целью выдачи ипотечного кредита кредитор (ссудно-сберегательное учреждение) использует внутренние системы накопления части капитала самим заемщиком. При взаимодействии с ссудно-сберегательным учреждением заемщиком накапливается первичный (собственный) капитал, который является обязательным условием для выдачи ипотечного кредита (заемного капитала).

В двухуровневой модели ипотечного кредитования кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) и/или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания).

При использовании данной модели предусмотрено заключение следующих основных видов договоров наглядно можно увидеть на рисунке 1.2.



Рис. 1.2. Договорные отношения при двухуровневой схеме ипотечного кредитования

Условные обозначения: 1 - кредитный договор, 2 - договор об ипотеке, 3 - договор страхования заложенного жилья, 4 - договор купли-продажи жилья, 5 - генеральное соглашение, 6 - агентский договор, 7 - договор

переуступки прав требования по ипотечным кредитам, 8 - договор о порядке осуществления операций с ценными бумагами ипотечного агентства, 9 - договор страхования предпринимательского риска, 10 - договор купли-продажи ценных бумаг [21, стр.58].

На первом этапе реализации договорных отношений между участниками двухуровневой модели ипотечного кредитования заключаются кредитный договор и договор об ипотеке основных участников - заемщика и кредитора.

После получения кредита заемщик заключает договор купли-продажи жилья с продавцом или его строителем, после чего количество участников этой модели возрастает с целью сведения риска ключевых участников к минимуму. Со страховой организацией заключаются договора страхования предпринимательского риска и заложенного жилья [12, стр.45].

На вторичном ипотечном рынке между кредитором и ипотечным агентством заключается соответствующее соглашение об уступке прав требования по ипотечным кредитам, а также договор доверительного управления приобретенными правами требования. Это дает возможность кредитору отчетливо контролировать заемщика, получать комиссионные за обслуживание кредита, а на средства, полученные от агентства, расширять кредитные операции.

В настоящее время создано огромное количество видов ипотечных кредитов, отличающихся в зависимости от методик выдачи и погашения. Постоянный ипотечный кредит предусматривает выплату кредита на аннуитетной основе, то есть одинаковыми постоянными платежами, состоящими из процентного платежа и платежа по основной сумме кредита, и позволяющими погасить кредит по истечении определенного времени (такой кредит называют самоамортизирующимся) [27, стр.48].

Ипотечные кредиты с переменными выплатами предусматривают разную периодичность погашения основного долга и процентов, а также другие дополнительные требования.

Кредиты с «шаровым» платежом подразумевают единовременный итоговый «шаровой» взнос по кредиту. Они делятся на кредиты с замораживанием процентных выплат и выплат по основной сумме долга до истечения срока кредита и кредиты с выплатой только процентов.

Кредиты с замораживанием процентных выплат и выплат по основной сумме долга до окончания срока кредита не предусматривают каких-либо выплат; погашение долга и процентов по кредиту производится в конце срока. Применение таких кредитов ограничено: к ним прибегают земельные спекулянты, которые рассчитывают на продажу объекта в конце срока за сумму, позволяющую выплатить кредит, проценты и получить прибыль от продажи.

Кредиты с выплатой только процентов предусматривают постоянную выплату процентов на протяжении срока кредита, а в завершении срока – «шаровой» взнос основной суммы долга.

«Пружинный» кредит (с фиксированным платежом основной суммы) предусматривает реализацию равновеликих периодических платежей в результате погашения основной суммы, а также процентных выплат на непогашенный остаток, соответственно с каждым периодом суммарный платеж уменьшается [8, стр.17-23].

Кредит с участием предполагает, что кредитор получает, помимо платежей по кредиту, определенную долю постоянного дохода или часть от суммы увеличения стоимости недвижимости, либо и то, и другое. Так кредитор страхует себя от возможных потерь при высоких темпах инфляции. Кредиты с участием имеют относительно низкую процентную ставку, таким образом, дает возможность приобрести самую дорогую недвижимость.

При предоставлении кредита с участием в доходах кредитор претендует на часть превышения чистого операционного дохода, приносимого объектом недвижимости.

Кредит с участие в приросте стоимости предполагает, что кредитор будет иметь части увеличения стоимости имущества. Эту долю кредитор

получает, когда недвижимость продается или на другой определенный период времени. Сумма увеличения стоимости недвижимости равна разнице между ценой продажи (или оцененной стоимости на тот момент) и ценой покупки. Инвестиционные расходы заемщика, понесенные в период владения, прибавляется к стоимости.

Канадский ролловер (от англ. rollover – катающийся, плавающий) предусматривает разделение срока кредита на заранее установленные временные интервалы. Для любого из этих промежутков с учетом конъюнктуры рынка устанавливается собственная процентная ставка [21, стр. 96-97].

Увеличение или снижение процентной ставки вызывает соответствующие изменения в сроках амортизации и/или ежегодных платежей. Использование такого типа кредита является механизмом защиты кредитора в случае увеличения темпов инфляции, когда обычно кредитор терпит значительные убытки, а заемщик получает вспомогательные ресурсы будут потеряны кредитором.

Ипотека с обратным аннуитетом – финансовое соглашение, в соответствии с которым кредитор периодически выплачивает заемщику предварительно оговоренные суммы в зависимости от стоимости недвижимости, которая является обеспечением кредита. Подобные кредиты дают возможность увеличить доходы людям пенсионного возраста, которые владеют собственностью. Пожилой человек получает пожизненную ренту в обмен на постепенную потерю прав на собственную квартиру [23, стр.80].

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам.

По объекту недвижимости:

- земельные участки;
- предприятия, здания, сооружения и другое недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

- воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; объекты незавершенного строительства.

По целям кредитования:

- приобретение жилья в многоквартирном доме или в частном доме для одной или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства;

- приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли;

- приобретение земельного участка для строительства.

По виду кредитора: банковские и небанковские.

По виду заемщиков (как субъектов кредитования):

- кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;
- кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;

- по степени аффилированности заемщиков.

Кредиты могут предоставляться:

- сотрудникам банков;
- сотрудникам фирм - клиентов банка;
- клиентам риэлтерских фирм;
- лицам, проживающим в данном регионе;
- всем желающим [37, стр.82].

По способу рефинансирования ипотечным кредитованием занимаются различные кредитные институты. Особенности их деятельности заключены в способе рефинансирования выдаваемых кредитов наглядно можно увидеть в таблице 1.1.

Таблица 1.1

#### Способы рефинансирования ипотечных кредитов

Способ рефинансирования	Вид кредитного института
1.Выпуск ипотечных облигаций	Ипотечные банки

2.Предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии	Стройсберкассы
3.Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Универсальные банки
4.Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Кредитные учреждения, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком

По способу амортизации долга:

- постоянный ипотечный кредит;
- кредит с переменными выплатами;
- кредит с единовременным погашением, согласно особым условиям.

По виду процентной ставки:

- кредит с фиксированной процентной ставкой;
- кредит с переменной процентной ставкой.

По возможности досрочного погашения:

- с правом досрочного погашения;
- без права досрочного погашения;
- с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

По степени обеспеченности (величине первоначального платежа) сумма кредита может составлять от 50 до 100% стоимости заложенного имущества [18, стр. 125].

Таким образом, ипотечный кредит осуществляет значимую роль в замещении государственных источников финансирования потребностей предприятий, фирм и жилищного строительства банковским кредитом на надежной основе. Его формирование может помочь наращиванию инвестиционной активности хозяйствующих субъектов в условиях дефицитности кредитных ресурсов долгосрочного характера, высоких темпов инфляции.



## 1.2. Инструменты реализации ипотечного кредитования в коммерческом банке

На сегодняшний день, невзирая на конкретные проблемы, вызванные кризисом, ипотечное кредитование в России не прекращает совершенствоваться, оно является не только важной формой улучшения жилищных условий жизни, но и оказывает существенное влияние на экономическое положение страны в целом.

В системе мер развития, ипотечный кредит в банке является важным обоснованием выбора инструментов ипотечного кредитования.

Под инструментами ипотечного кредитования подразумевается система расчета платежей заемщика по кредиту, включая способы погашения основного долга и уплату процентов по кредиту. Инструменты ипотечного кредитования определяют организацию денежного потока по долгосрочному ипотечному кредиту [41, стр. 43].

Инструмент ипотечного кредитования – это способ погашения долга (амортизации кредита). График амортизации показывает остатки суммы долга по кредиту в каждый промежуток периода. Он также отражается, какая доля платежа идет на выплату процента, а какая - на выплату основной суммы долга.

Инструменты ипотечного кредитования призваны увязать интересы кредитора и заемщика путем:

- обеспечения прибыльности ипотечной деятельности и возмещения расходов кредитора, защиты его средств от инфляции;
- снижение рисков ипотечного кредитования;
- предоставление условий кредитования, при которых кредит становится доступным для заемщика.

Выбор кредитного инструмента, обусловлен несколькими факторами, среди которых можно назвать следующие:

- состояние экономики (уровень инфляции, доходы населения, денежная политика правительства и т.п.);
- источник и стоимость заемных средств для ипотечных кредитов;
- потребность обеспечения простоты и понятные расчеты по кредитам

Все инструменты ипотечного кредитования могут быть как самоамортизирующимися, так и с «шаровым» платежом, с фиксированными выплатами основной суммы долга, нарастающими платежами, с переменной ставкой.

Первая группа кредитов – стандартный ипотечный кредит предусматривает организацию денежного потока, при которой платежи по кредиту производятся в виде одинаковых, как правило, ежемесячных, взносов. Такой кредит называется аннуитетный ипотечный кредит. Срочный аннуитет – это денежный поток с равными поступлениями в течение ограниченного времени. Поступления производятся в конце (или в начале) равных временных интервалов [14, с. 52].

Платеж по кредиту осуществляется каждый месяц. Заемщик ежемесячно выплачивает равные суммы, часть которой идет на погашение кредита и часть - на уплату начисленных за месяц процентов, что, во-первых, дает стабильность заемщику в размере его расходов по кредиту, во-вторых, поскольку проценты начисляются на остаток невыплаченной суммы по кредиту, то заемщик выплачивает процентов меньше, чем, если бы не осуществлялось ежемесячное погашение части основного долга и проценты начислялись бы на всю сумму полученного кредита. Банк в свою очередь наряду с начисленными процентами получает в погашение часть выданного кредита, т.е. данный вариант наиболее удобен для России [18, с. 17].

В целях анализа, а также по просьбе заемщика может быть рассчитан баланс основной суммы кредита на любой месяц кредитного срока. При этом используется формула:

$$Pt = R \frac{1-(1+r)^{-t}}{r} \quad (1.1)$$

где,  $P_t$  - баланс долга на конец  $t$ -го периода;

$R$ - размер ежемесячного взноса;

$t$ - оставшееся число платежей (количество месяцев) до окончания кредитного срока;

$r$ - процентная ставка по кредиту за месяц.

Модификацией стандартного аннуитетного кредита с ежемесячными платежами является ипотечный кредит с двухнедельной периодичностью платежей, который дает возможность сократить срок кредита и общую сумму процентных выплат [3, с. 28].

Вторая группа кредитов ипотечных кредитов с переменными выплатами делят на две подгруппы: кредиты, выплаты по которым определяются непосредственно при заключении кредитного договора, и кредиты с альтернативными ипотечными инструментами, использующие индексирующие коэффициенты.

Из числа кредитов второй группы более популярным являются кредиты с переменной процентной ставкой, кредиты с фиксированной выплатой основной суммы долга, кредиты с «шаровым» платежом, ипотека с ростом платежей, индексируемые кредиты.

В условиях неустойчивой экономики наиболее приемлем кредит с переменной процентной ставкой. Он основан на анализе процентных ставок, в зависимости от изменения ситуации на финансовом рынке, то есть в соответствии с изменением стоимости привлекаемых ресурсов. Изначально расчеты проводятся по стандартной формуле аннуитетного ипотечного кредита. Полученная таким образом сумма платежа действует до пересмотра процентной ставки. Затем аналогичный расчет, учитывающий новую процентную ставку на весь оставшийся срок кредита, и так далее для каждого периода кредита, характеризующегося переменной ставкой [10, с. 192].

При реализации данного кредитного инструмента важно обосновать подход к выбору индекса, на основе которого изменяется процентная ставка по кредиту. В качестве индексирующих показателей могут быть использованы доходность государственных ценных бумаг; ставки по межбанковским кредитам; ставка LIBOR (Лондонская межбанковская ставка предложения кредитных ресурсов в долларах США); средний процент по депозитным сертификатам коммерческих банков; курс доллара США и т. д. Выбор индекса обусловлен, прежде всего, показателем, в наибольшей степени характеризующим стоимость ресурсов, за счет которых предоставляются ипотечные кредиты [16, с. 50].

Применяя кредит с переменной процентной ставкой, можно столкнуться с рядом проблем, а именно:

- не весь набор индексов для пересмотра процентных ставок, правильно, отражают инфляцию и реальную стоимость ресурсов;
- частый пересмотр процентной ставки делает кредит менее привлекательным;
- возможна несопоставимость платежей по кредиту и доходов заемщика;
- относительная сложность инструмента.

При использовании кредита с переменной процентной ставкой процент по нему, чаще всего устанавливается на 1,5-2% ниже, чем по кредитам с фиксированной процентной ставкой [13, стр.124].

С целью повысить привлекательность для заемщиков ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой, применяется механизм регулирования процентной ставки. Суть этого регулирования заключается в установлении ограничений на максимальный процент. Возможно, одновременно определить максимально допустимый процент, на год, и максимальный размер повышения, в процентах, за весь период кредитования. В целях защиты интересов банка применить минимальный уровень процентных ставок. Кредит с фиксированной выплатой основной суммы

долга широко используется банками в практике потребления кредит. Заемщик вносить равные платежи по погашению основной суммы долга и начисленных процентов на остаток долга, и включены в состав общей суммы платежей.

Таким образом, размер ежемесячного платежа меняется в негативную сторону. Недостатком данного инструмента кредита является обременительным для заемщика в первые несколько месяцев, что повышает риск невозврата. Помимо этого, увеличение маржи платежеспособности потенциальных заемщиков, ограничивается количеством возможных пользователей ипотеки.

В последнее время достаточно широкое применение в практике зарубежных банков нашли кредиты с «шаровым» платежом, который предусматривает крупный итоговый («шаровой») платеж в счет погашения основного долга [26, стр.250-252]. Разновидностями подобного рода кредитов являются кредиты, предполагающие:

- в течение кредитного периода выплату только процентов, а в конце срока «шаровой» платеж в счет погашения долга;
- частичную амортизацию кредита с итоговым «шаровым» платежом, то есть в течение кредитного срока уплачиваются проценты и частично погашается основной долг, а в конце срока вносится оставшаяся часть долга;
- замораживание процентных выплат до конца срока кредита, по окончании срока выплачивается вся сумма кредита и начисленный сложный процент [12, стр.111-115].

Минусом кредита с «шаровым» платежом является большая угроза невозвращения кредита, то есть кредитный риск. Это связано с тем, что возврат основной суммы откладывается на конец срока, поэтому велика вероятность изменения финансового положения заемщика, которое может привести к его банкротству. Более того, с течением времени увеличивается риск изменения стоимости залога, вероятность падения цен на

недвижимость, что приобретает особую важность в условиях возмещения основной суммы долга в конце срока.

Индексируемые инструменты ипотечного кредитования были разработаны для стран с высокой инфляцией. Среди таких инструментов следует назвать кредит с индексацией непогашенной суммы долга и кредит с двойной индексацией.

Кредит с индексацией долга предполагает корректировку непогашенной суммы долга на основе выбранного индекса. Индекс принимает различные показатели, в зависимости от состояния экономики, источников, и расходы ресурсов, привлеченных к ипотечные кредиты: индекс потребительских цен индекс доллара США, величина минимальной заработной платы, инфляции и т. д. Этот инструмент позволяет производить погашение кредита одинаковыми платежами в реальных суммах при изменении номинальных величин платежей. Риск инфляции полностью переходит к заемщику. В этом случае возрастает кредитный риск, так как рост индекса может опережать рост реального дохода заемщика.

Кредит с двойной индексацией позволяет более равномерно распределить риски между заемщиком и кредитором. Применяются два индекса:

- выплаты индексируются на любой показатель доходов, гарантирующих погашение кредита и его доступность
- номинальный непогашенный остаток кредита индексируется по индексу, отражающему уровень инфляции (стоимости потребительской корзины и т. д.), что позволяет защитить реальную стоимость капитала кредитора.

Разновидностью кредита с двойной индексацией считается кредит с регулируемой отсрочкой платежа, который предполагает применение двух процентных ставок. Одна процентная ставка обязана гарантировать доходность кредитных организаций для банка, а другая - сделать кредит доступным для заемщика. Первая ставка, наиболее значительная, называется

«Контрактной ставкой», устанавливает размер платежа, что позволяет сделать кредитование выгоднее для банка и клиента. Объем данного процента постоянно рассчитывается на основе процентной ставки на межбанковском кредитном рынке [19, стр.67].

В действительности постоянные ежемесячные платежи по кредиту достаточно низкой ставке, которая называется «платежной». Разница между размером, которую клиент должен банку по контрактной ставке, и тем, что он платит по платежной ставке, регулярно добавляется к сумме основного долга заемщика. Размер ежемесячного платежа заемщика периодически пересчитывается исходя из возросшей суммы долга, так, что в конце срока, клиент оплачивает его полностью.

В действительности регулярные ежемесячные платежи по кредиту заемщик делает по достаточно низкой ставке, которая называется «платежной». Разница между размером, которую клиент должен банку по контрактной ставке, и тот факт, что он оплачивает ставки платежа регулярно добавляются к сумме основного долга заемщика. Ежемесячный платеж заемщика периодически пересчитывается на основе большего значения, поэтому, на дату возврата, клиент оплачивает его полностью.

В то же время использование кредитных инструментов проиндексированных основной суммы долга связано с ростом кредитной задолженности или отрицательной амортизации, что увеличивает риск ликвидности, который означает, что приток наличных средств в банк может быть недостаточным по сравнению с величиной платежей по требованиям вкладчиков (включая платежи по процентам). Высокий риск ликвидности выше для тех банков, обязательства которых сконцентрированы в краткосрочных депозитах, а активы в долгосрочных кредитах [22, стр.52-54].

Существует большое количество видов ипотек (некоторые из них которых включают равные платежи, в то время как другие - переменные платежи) и поскольку депозит на них может быть разный, необходимо с

особым вниманием и осторожностью относится к определению сумм и времени осуществления платежей при оценке риска и требуемой ставки.

### 1.3. Порядок предоставления ипотечного кредита

В зависимости от кредитной линии, кредитной политики и организационной структуры каждый коммерческий банк определяет технологию ипотечного кредитования. Большое количество разных элементов организации процесса кредитования устанавливает во всех банках наличие пяти ключевых стадий технологии выдачи и погашения ипотечного кредита:

- предварительное рассмотрение заявки на кредит и собеседование с предполагаемым заемщиком;
- андеррайтинг;
- принятие решения о выдаче ипотечной ссуды;
- оформление кредитного договора и договора о залоге;
- сопровождение кредита и контроль за исполнением кредитного договора [25, стр.121-125].

На первом этапе банк разъясняет заемщику условия ипотечного кредита и предлагает заполнить анкету, которая может, по сути, рассматриваться в качестве анкеты, содержащие информацию, представляющую интерес для банка с точки зрения минимизации рисков, связанных с кредитами. Уже на начальном этапе процесса финансирования является важным, если возможно, более подробно, чтобы оценить риски. Если в процессе беседы, кредитный работник не получает положительных ответов на ключевые вопросы, связанные с кредитом, просьба о выдаче отклоняется, необходимо аргументировано объяснить причины, по которым кредит не может быть предоставлен. Если кредитный работник принял положительное решение, он должен уведомить заемщика какие документы и сведения, необходимые для дальнейшего рассмотрения заявки на кредит.



Второй этап состоит в том, чтобы оценить потенциальную возможность заемщика вернуть кредит и оценить степень его обеспечения. На этом этапе привлекаются специалисты банка или фирмы по оценке залога, юридическая служба и служба безопасности банка. Если в качестве залога предлагается существующая квартира заемщика, то изучаются: состав помещений, планировка, общая и жилая площадь; продолжительность эксплуатации; состояние конструкций, стен, полов и потолков; состояние инженерный коммуникаций – отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация и др.; необходимость ремонта или модернизации в настоящий момент либо в будущем. При изучении этих условий определяется стоимость предполагаемого залога. В качестве залога могут быть предложены и другие виды недвижимости, например земельный участок или летний дом, а также движимое имущество, например автомашина, ювелирные изделия или коллекций произведений искусства. Специалисты оценивают каждый предмет. Если в качестве залога предлагается строящаяся квартира, то изучается проектно-сметная документация, сроки строительства, репутация фирмы – застройщика и подрядной организации. Следует отметить, что на сегодняшний день в России получил развитие ипотечный жилищный кредит, когда денежные средства предоставляются на покупку квартиры, под залог имеющегося жилья [17, стр.245-248].

Результаты этой оценки используются для определения величины кредита, возможный первоначальный вклад собственных средств до погашения кредита. В этих целях рассматриваются следующие доходы: заработная плата, премии, доход в форме комиссионного вознаграждения, доход в виде дивидендов и процентов, пенсионные выплаты, доход в виде арендной платы, а также финансовые обязательства: оплата жилья, коммунальные платежи, налоги, страховые выплаты, ранее принятые долговые обязательства, медицинское страхование. Результаты андеррайтинга оформляются в виде справки или заключения и передаются на рассмотрение кредитного комитета.

На третьем этапе кредитный комитет рассматривает материалы, полученные в процессе андеррайтинга и изучает соответствующие документы, а затем принимает решение о предоставлении кредита или в его отказе. В случае положительного решения кредитного комитета, для клиента составляют смету расходов, связанных с кредитом. Смета может быть предоставлена в следующих случаях: комиссия; расходы по оценке залога; оплата на получение документов в залог в органы ведения реестра имущества; нотариальный сбор за регистрацию договора купли-продажи; нотариальный сбор за регистрацию договора залога страхование залога.

На четвертом этапе банк заключает с заемщиком кредитный договор. При заключении договора стороны руководствуются основными положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей кредитной политики банка [24, стр.29].

По кредитному договору банк кредитор обязуется предоставить денежные средства или кредит, в размерах и на условиях, предусмотренных в договоре, заемщик обязан вернуть в срок полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее. В каждом кредитном договоре помимо таких разделов, как информация о сторонах, заключивших договор, имеются разделы, регламентирующие права и обязанности сторон:

- сумма кредита и размер банковского процента;
- порядок и сроки выдачи кредита;
- порядок и сроки погашения процента;
- описание и цена обеспечения, предусматриваемые в отдельном договоре залога;
- размер санкций, уплачиваемых стороной, нарушивший условия договора [31, стр.187].

В то же время с заключением кредитного договора заключается договор залога и оформляется закладная, а также заключается договор страхования в пользу банка. Без данных документов не может быть начата выдача ипотечного кредита.

На пятом этапе осуществляется сопровождение кредита, которое включает:

- кредиты в порядке, предусмотренном в кредитном договоре.
- контроль за целевым использованием кредита в период строительства или реконструкции объектов кредитования;
- контроль сохранности и условий залога, принятых в обеспечение кредита;
- контроль за регулярными, в соответствии с ранее согласованными при заключении договора, сроками возврата кредита и начисленных процентов.
- управление регулированием, в соответствии с ранее согласованными в договоре, условия погашения кредита и накопленных процентов.

Несоблюдение сроков погашения кредита и уплаты процентов банки в отдельных случаях дают возможность отсрочки с целью выполнения заемщиком своих обязательств с начислением за период пользования отсроченной ссуды более высокого процента. Невыполнение погашения кредита, ссуда перечисляется на счет просроченных ссуд, и начинаются операции по реализации залога [28, стр.236].

## ГЛАВА 2. ОЦЕНКА ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПАО СБЕРБАНК

### 2.1. Организационно-экономическая характеристика ПАО Сбербанк

Публичное акционерное общество Сбербанк – это современная универсальная организация, входящая в число крупнейших российских коммерческих банков России и стран СНГ.

Сбербанк сегодня – это кровеносная система российской экономики, треть ее банковской системы. На долю лидера российского банковского сектора по общему объему активов приходится 28,7% совокупных банковских активов (по состоянию на 1 января 2016 года). Структура акционерного капитала Сбербанка свидетельствует о его значительной инвестиционной привлекательности.

Банк является основным кредитором российской экономики и захватывает основную долю на рынке вкладов. На его часть приходится 46% вкладов населения, 38,7% кредитов физическим лицам и 32,2% кредитов юридическим лицам. Сбербанк сегодня – это 14 территориальных банков и более 16 тысяч отделений по всей стране, в 83 субъектах Российской Федерации, 24 расположенных на территории 11 часовых поясов. Только в России у Сбербанка более 110 миллионов клиентов – больше половины населения страны, а за границей услугами Сбербанка пользуются более 10 миллионов человек.

Филиалы Банка (территориальные банки, отделения) не наделены правами юридических лиц и действуют на основании Положений, утверждаемых Правлением Банка, имеют печать с изображением эмблемы Банка со своим наименованием, а также другие печати и штампы, имеют баланс, который входит в баланс Банка.

Изменения в Устав, связанные с открытием, закрытием филиалов и изменением их статуса, вносятся по решению Наблюдательного совета Банка не реже 1 раза в год.

Органами управления Сбербанка являются:

1. Общее собрание акционеров
2. Наблюдательный совет
3. Правление Банка.

Возглавляет Правление Президент и председатель Правления Банка. С ноября 2007 года эту должность занимает Герман Греф. Договор от имени Банка подписывается Председателем Наблюдательного совета или лицом,

уполномоченным Наблюдательным советом. Наблюдательный совет вправе в любое время расторгнуть договор с Президентом, Председателем Правления и членами Правления.

Акционерами Банка могут быть физические и юридические лица, в том числе иностранные, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Банк имеет полную экономическую самостоятельность в распределении чистой прибыли. Балансовая и чистая прибыль Банка определяются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Из балансовой прибыли уплачиваются соответствующие налоги и другие обязательные платежи в бюджет. Чистая прибыль остается в распоряжении Банка и по решению собрания акционеров направляется в резервный фонд, на формирование иных фондов банка и распределяется между акционерами в виде дивидендов, на другие цели, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Банк имеет генеральную лицензию на осуществление банковских операций № 1481 от 08 августа 2012 года.

Активная работа Банка по всем направлениям деятельности, постоянное взаимодействие со всеми категориями клиентов, внедрение и развитие новых продуктов и услуг позволили Сбербанку по итогам 2016 года достичь значительных финансовых результатов и показать высокую эффективность бизнеса.

Спектр услуг Сбербанка для розничных клиентов максимально широк: от традиционных депозитов и различных видов кредитования, включая кредитные карты, денежные переводы, Банковское страхование и брокерские услуги.

Все розничные кредиты в Сбербанке выдаются по технологии «Кредитная фабрика», созданной для эффективной оценки кредитных рисков и обеспечения высокого качества кредитного портфеля. Кредитную недвижимость Сбербанк начал выдавать одним из первых, и даже во время кризиса Сбербанк не прекратил их выдачу.

Таблица 2.1

**Основные показатели отчета о прибылях и убытках ПАО Сбербанк  
за 2014-2016 г.**

Показатели	Годы			Изменение 2016/2015, %
	2014	2015	2016	
Операционные доходы до резервов (%)	43,3	43,7	39,7	-4,0 п.п.
Прибыль до налогообложения (млрд.руб.)	374,2	331,2	677,5	104,6
Чистая прибыль (млрд.руб.)	290,3	222,9	541,9	143,1

Снижение операционных доходов с каждым годом в основном вызвано снижением чистого процентного дохода и чистого комиссионного дохода. Прибыль до налогообложения в 2015 году сократилась на 43 млрд.руб., но в 2016 году выросли в 2 раза. Чистая прибыль от операций с иностранной валютой с 2016 году увеличилась в 1,8 раз по показателям 2016 года.

Таблица 2.2

**Основные показатели баланса ПАО Сбербанк за 2014-2016 г.**

Показатели	Годы			Изменение 2016/2015, %
	2014	2015	2016	
Активы (млрд.руб.)	25201	27335	25369	-7,2
Средства клиентов(млрд.руб.)	15563	19798	18685	-5,6

Незначительно изменилась структура доходов банка. Собственный капитал Сбербанка уменьшился за год на 7,2% и достиг 25369 млрд. руб.

Основными направлениями деятельности Сбербанка является:

- кредитование российских предприятий;
- кредитование частных клиентов;
- осуществление операций на комиссионной основе.

ПАО Сбербанк осуществляет следующие банковские операции:

- привлечение денежных средств физических и юридических лиц во вклады (до востребования и на определенный срок);

- размещает указанные выше привлеченные средства от своего имени и за свой счет;

- открывает и ведет банковские счета физических и юридических лиц, осуществляет расчеты по поручению клиентов, в том числе банков-инкассирует денежных средств, векселей, платежный, расчетных документов и кассовое обслуживание физических и юридических лиц;

- покупку и продажу иностранной валюты в наличной и безналичной форме;

- привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов;

- выдача банковских гарантий;

- осуществляет переводы денежных средств по поручению физических лиц без открытия банковских счетов (за исключением почтовых переводов).

- корреспондентов;

Помимо перечисленных выше банковских операций Сбербанк осуществляет следующие операции:

- выдача гарантий для за третьих лиц, предусматривающие исполнение обязательств в денежной форме;

- приобретает права требования от третьих лиц исполнения обязательств в денежной форме;

- осуществляет доверительное управление денежными средствами и иным имуществом по договору с физическими и юридическими лицами;

- осуществляет операции с драгоценными металлами и драгоценными камнями в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- предоставляет в аренду физическим и юридическим лицам специальные помещения или находящиеся в них сейфы для хранения документов и ценностей;

- осуществляет лизинговые операции;

- оказывает брокерские, консультационные и информационные услуги.

Также вправе осуществлять иные сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществлять обслуживание

экспортно-импортных операций клиентов с применением различных финансовых инструментов, принятых в международной банковской практике.

Также вправе выполнять другие операции, в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществлять оказание услуг экспортно-импортным операциям клиентов с использованием различных финансовых инструментов, принятых в международной банковской практике.

Сбербанк осуществляет валютный контроль за операциями физических и юридических лиц, могут выпускать и обслуживать пластиковые карты международных и российских платежных систем. Все перечисленные банковские операции и сделки осуществляются в рублях и в иностранной валюте. Банк имеет право осуществлять профессиональную деятельность на рынке ценных бумаг, в соответствии с федеральными законами.

## 2.2. Реализации программы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

Сегодня одной из важнейших социально-политических и экономических проблем России является отсутствие доступного жилья, особенно для молодежи и семей с низким уровнем дохода. Решить эту проблему можно с помощью ипотечных кредитов. Проблемы развития ипотечного рынка в нашей стране, вынуждает кредитные организации, как концентрировать внимание на поиск новых дополнительных источников, инновационные инструменты инвестирования, модернизации производственных мощностей и улучшению основу российской экономики.

В условиях экономического кризиса и неопределенности, недвижимость становится одной из наиболее эффективных форм инвестирования. Для жителей дома или квартиры стала более надежен инвестиционно-финансовый инструмент, чем ценные бумаги или депозиты. Все это может возобновить расширение рынка жилищного ипотечного



кредитования в России, чтобы увеличить количество и суммы выданных банками ипотечных кредитов для приобретения жилья.

Все это объясняет необходимость многостороннего изучения проблемы функционирования ипотечного рынка в России, например, крупнейшим оператором в данном сегменте финансового рынка - Сбербанк.

Изучение теоретических основ показало, что низкий платежеспособный спрос населения и значительные затраты на жилье требуют синтеза современных рыночных механизмов и государственной жилищной политики в контексте банковских кредитов финансового механизма жилищного строительства.

В процессе изучения литературы было выявлено, что существует два подхода в определении жилищные кредиты: с одной точки зрения, он является одним из видов банковского кредита для потребителя, а другой - самостоятельный вид займа. Большинство современных ученых рассматривает жилищный кредит как долгосрочные инвестиции в развитие человеческих ресурсов, а также основных производительных сил общества, а не простое потребление кредитов. По сути, банковский ипотечный кредит на жилье имеет большое количество различий между последним и наиболее важным, является особой формой инвестиционного банка.

Как показали исследования, наибольшим оператором на рынке ипотечного жилищного кредитования считается ПАО Сбербанк.

Кредитные программы ПАО Сбербанк для населения по финансированию жилья представлены в таблице 2.3.

Таблица 2.3

Сравнительная характеристика программ жилищного ипотечного кредитования ПАО Сбербанк на конец 2016 года

Наименование	Процентная ставка	Сумма кредита (млн.руб)	Срок кредитования	Особенности
Акции на новостройки	От 11,5 %	От 03,-3,2	До 30 лет	Выдаются до 31.12.16., первоначальный взнос от 15 %
Ипотека с	От 11,4 %	От 03,-3,2	До 30 лет	Выдаются с

государственной поддержкой				01.03.16., первоначальный взнос от 20 %
Приобретение готового жилья	От 10,25 %	От 03,-3,2	До 30 лет	Льготы для молодых семей, первоначальный взнос от 20%
Приобретение строящегося жилья	От 11 %	От 03,-3,2	До 30 лет	Без подтверждения дохода, льготы для молодых семей, первоначальный взнос от 20%
Ипотека плюс материнский капитал	От 13,5 %	От 03,-3,2	До 30 лет	Можно использовать средства для первоначального взноса
Строительства жилого дома	От 13,5 %	До 3,4	До 30 лет	Первоначальный взнос от 25 %
Загородная недвижимость	От 12 %	03,-3,0	До 30 лет	Субсидирование части процентной ставки за счет бюджетных средств, первоначальный взнос от 15 %
Военная ипотека	От 11,75 %	До 2,5	До 20 лет	По заниженной ставке, 80% оценочной стоимости жилья

Составлено по материалам сайта ПАО Сбербанк

Следует отметить, что программы жилищного ипотечного кредитования и их требования могут различаться в зависимости от региона или городах РФ. Так, на конец 2016 года ПАО Сбербанк предлагает акционные ипотечные кредиты на приобретение новостройки, ипотечные кредиты с государственной поддержкой, на покупку готового жилья, на приобретение строящегося жилья, ипотеку с использованием материнского капитала, на строительство жилого дома, на загородную недвижимость, а также военную ипотеку. Сумма возможного кредита составляет от 300 тыс. и до 3,4 млн. руб. Процентная ставка также не фиксирована и зависит от множества условий: уровня доходов заемщика и его семьи, срока и объекта кредитования, наличия страховки.

Как показал анализ Сбербанк регулярно улучшает условия ипотечного кредита, попытка сделать их более доступными, прозрачными и простыми.

Сбербанк активно поддерживает федеральные и региональные программы доступного жилья. Специалисты Банка предлагают различные программы ипотечного кредитования на приобретение квартир на первичном и вторичном рынках. Определенные группы людей могут претендовать на

специальные условия кредитования, которые содержат государственную поддержку, субсидии и льготы. Срок ипотеки может достигать 30 лет, а плата за оформление договора не взимается. Заполнить заявку на ипотечный кредит можно в режиме "онлайн" на сайте Сбербанка России, а сроки оформления кредита несколько часов, но не более семи дней.

Для того чтобы приобрести ипотеку в Сбербанке необходимо:

1. Заполнить Заявление-анкету. Анкета необходима для проверки доходов и расходов клиента. Если данные о доходности заемщика указаны в предоставленной справке (2НДФЛ, по ф. Сбербанка, свободный формат), то объем расходов известен из заполненного бланка. Анкета применяется для контроля достоверности данных. Этому содействуют разделы о составе семьи, имущества, показателей доходности и их распределения.

2. Собрать необходимые документы. Решение банковской комиссии зависит от полноты предъявленной документации.

Основной перечень включает:

- Документ, удостоверяющий личность.
- Справка о доходах за последние 6 мес.
- Копия трудовой книги. Под внесением данных о трудоустройстве, вносится информация сотрудником о численности сотрудника в компании.
- Документацию на приобретаемую недвижимость можно представить на протяжении 4 мес. после одобрения заявления. (все вопросы, возникшие на этом этапе, можно задать специалистам Сбербанка по телефонам горячей линии).

3. Обратиться с пакетом документов в филиал ПАО Сбербанк в вашем регионе.

4. Дождаться решения Банка о предоставлении кредита.

5. Собрать необходимый пакет документов по интересующему объекту недвижимости.

6. Подписать кредитный договор и договоры обеспечения, застраховать предметы залога.

7. Получить кредит и стать полноправным собственником объекта недвижимости.

Банком предлагается ряд альтернативных программ жилищного кредитования:

1. Молодая семья. Для лиц, соответствующих данным условиям, предусмотрены льготы, касающиеся первоначального взноса за объект. Данной группе претендентов возможно наличие собственных средств от 15 % от общей стоимости недвижимости, а так же предусмотрена пониженная ставка процента.

2. Оформление с участием материнского капитала подразумевает его вовлечение в качестве первоначального взноса при приобретении готового или строящегося жилья.

3. Кредитование с государственным участием. Характерны пониженные ставки процента, если в качестве объекта выступает квартира из списка партнеров банка.

4. Помощь индивидуального строительства жилого дома. Величина требуемых собственных активов взноса увеличена до 30 %.

5. Приобретение загородного дома. Возможно заключение ипотечного договора на строительство/приобретение дач, садовых домов. Объем собственных средств - от 30 %. 26

6. Военная ипотека. Предложением могут воспользоваться военнослужащие, являющиеся участниками НИС. Процент по займу ниже, чем при обычных условиях. Сумма кредитования не может превышать 1 900 000 рублей на период до 15 лет.

Из кредитных программ Сбербанка, выяснилось, что ипотечные программы Сбербанка России характеризуются огромным сроком кредитования – до 30 лет, а точный размер процентной ставки устанавливается исходя из размера первоначального вклада, срока кредита, категории заемщика и личного страхования.

## Изменение размеров процентных ставок

Первоначальный взнос	Срок кредита		
	До 10 лет (включ.)	От 10 до 20 лет (включ.)	От 20 до 30 лет (включ.)
От 50 %	13,00 %	13,25 %	13,50 %
От 30-50 %	13,25 %	13,50 %	13,75 %
От 20-30 %	13,50 %	13,75 %	14,00 %

Данные ставки в рублях функционируют для клиентов, получающих зарплату на счет карты/вклада в Сбербанке, либо в случае, если приобретаемый объект недвижимости построен с участием кредитных средств Банка. Так же существуют надбавки к процентным ставкам: +0,5% - если вы не получаете зарплату в Банке, а приобретаемое жилье создано без участия кредитных средств Банка, +1% - при отказе от страхования жизни и здоровья заемщика в соответствии с условиями Банка.

При задержке очередного платежа банк взимает неустойку, равную 20 % от просроченной суммы.

Ипотечный кредит погашается каждый месяц равными суммами. Используются аннуитетные платежи (это значит одинаковый объем на весь период), при расчете ежемесячных платежей применяется коэффициент (аннуитет), который исчисляется по формуле:

Коэффициент аннуитета:

$$K = \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \quad (2.1)$$

где, К - коэффициент аннуитета,

i - месячная процентная ставка по кредиту (= годовая ставка/12 месяцев),

n - количество периодов, в течение которых выплачивается кредит.

Размер ежемесячного аннуитетного платежа:

$$A = K * S \quad (2.2)$$

где, А- ежемесячный аннуитетный платеж,

К - коэффициент аннуитета,

S - сумма кредита.

Рассчитать все возможные экономические расходы по ипотечному кредитованию возможно при помощи калькулятора, расположенного на официальном сайте Сбербанка. Достаточно ввести данные по кредиту, сроку действия договора и предполагаемым процентам

Рассчитывая на получение заемных денег, нужно быть готовым к отказу в предоставлении услуг согласно следующим обстоятельства:

- Недостаточная кредитоспособность. Невысокие доходы претендента, сочетаемые со значительной ценой выбранной покупки, могут послужить причиной к рискам просрочек при очередных взносах.

- Низкая ликвидность жилого помещения. Кредитор не предоставляет свои услуги на длительный срок при стремлении клиента приобрести аварийное или ветхое жилище. Одним из условий перед выдачей является обязательное проведение оценки выбранного имущества. Высокий уровень износа по результатам может быть причиной отказа.

- Плохая кредитная история. Неплатежи и просрочки предыдущих периодов по долговым обязательствам могут отрицательно отразиться в итогах рассмотрения заявки.

В различных вариантах требования рассматриваются индивидуально. Недостатком данных ипотечных программ Сбербанка является:

- высокий процент первоначального взноса заемщиком от 20%. Не все заемщики могут иметь такую сумму;

- со дня поданной заявки на рассмотрение до окончания оформления процедуры и перечисления денег на счет покупателю может пройти несколько недель. Не все продавцы согласны на длительное ожидание наличных средств. С заинтересованными лицами необходимо

предварительно договариваться, ставя их в известность о некоторой отсрочке при поступлении оплаты.

Преимущества программ жилищного кредитования в Сбербанке:

- Достаточно паспорта РФ для подачи заявки на кредит клиентам, получающим заработную плату на счет, открытый в Сбербанке;
- Для увеличения суммы получаемого кредита могут быть привлечены созаемщики.

Удобное погашение кредита:

- достаточно, чтобы оплатить на счет запрашиваемую сумму любым удобным способом, возврат денежных средств будет производиться автоматически, в соответствии с графиком платежей;
- допускается досрочное погашение.

При желании внести больше денег, уменьшив тем самым итоговое количество процентов, заемщику необходимо написать заявление. График платежей за весь оставшийся период пересчитывается. Оплачивать дополнительные затраты не требуется.

1. Комиссия за выдачу кредита отсутствует;
2. Привлекательные процентные ставки;
3. Льготные условия кредитования для молодых семей;
4. Индивидуальный подход к рассмотрению кредитной заявки;
5. Особые условия для клиентов, получающих зарплату на счет в Сбербанке, и для клиентов-сотрудников компаний, аккредитованных ПАО Сбербанк (до 15 млн. руб. без подтверждения доходов и трудовой занятости);
6. Возможность получения кредитной карты на выбор:
  - неперсонализированная карта моментальной выдачи Visa Credit Momentum / MasterCard Credit Momentum с лимитом до 150 000 рублей;
  - персонализированная кредитная карта с лимитом до 200 000 рублей;
7. Возможность использование материнского капитала для полного или частичного погашения жилищного кредита, полученного в ПАО

Сбербанк, а также для подтверждения первоначального взноса по жилищному кредиту.

Получение и обслуживание ипотечного кредита (таблица 2.5).

- заем на недвижимость можно оформить в представительствах Сбербанка по месту жительства, в регионе приобретаемого жилья;
- при представлении требуемых документов, заявка рассматривается до пяти дней;
- кредит предоставляется единовременно;
- за нарушение графика обязательных платежей предусмотрены штрафные санкции.

Условия рефинансирования ипотеки в Сбербанке России:

Программа предоставляется только заемщикам других кредитных организаций с положительной кредитной историей (наличие просрочек платежа недопустимо).

Минимальная сумма, на которую оформляется кредит – 300 000 рублей. Максимум можно получить кредит в размере 80 % от рыночной стоимости жилья, которое будет оформлено в качестве залога (согласно экспертной оценке). При этом сумма нового кредита не может быть больше основного долга по рефинансируемому кредиту. Комиссия за выдачу кредита отсутствует.

Обеспечение по кредиту:

- Залог жилого помещения, на приобретение/строительство которого предоставлен рефинансируемый кредит, или иного жилого помещения.
- На срок, установленный для оформления в залог жилого помещения, на приобретение/строительство которого предоставлен рефинансируемый кредит, требуется оформление следующих видов обеспечения:

1. залог иного жилого помещения;
2. залог иного жилого помещения и поручительство платежеспособных физических лиц;



3. поручительство платежеспособных физических лиц (принимаются в качестве единственного обеспечения по кредитам до 3 000 000 рублей включительно).

Обязательное страхование передаваемого в залог имущества от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу Банка на весь срок действия кредитного договора. Процентные ставки по рефинансированию показаны в табл. 2.5.

Таблица 2.5

Процентные ставки по рефинансированию ипотеки  
в ПАО Сбербанке (в рублях)

Первоначальный взнос	Срок кредита		
	До 10 лет (включительно)	От 10 до 20 лет (включительно)	От 20 до 30 лет (включительно)
От 0%	13,75%	14,00%	14,25%

Данные ставки в рублях действуют для клиентов, получающих зарплату на счет карты/вклада в Сбербанке.

Надбавки:

+0,5% - для других категорий заемщиков;

+1% - на период до регистрации ипотеки;

Срок кредитования – до 30 лет, но не больше, чем оставшийся период до вступления заемщика в пенсионный возраст.

Условия рефинансирования кредита, предоставленного на приобретение/строительство жилья, построенного с участием кредитных средств Банка: максимальная сумма кредита не должна превышать меньшую из величин: остаток основного долга по рефинансируемому кредиту; 80% оценочной стоимости жилого помещения, на приобретение/строительство которого предоставлен рефинансируемый кредит; 80% оценочной стоимости иного жилого помещения, оформляемого в залог на весь срок кредитования.

### 2.3. Особенности функционирования системы ипотечного кредитования ПАО Сбербанк

Сбербанк практически всегда занимает первые места в различных рейтингах проводимых, как в нашей стране, так и за рубежом. Например, Сбербанк занимает первое место по объему активов и капитала, по количеству выданных кредитов (рублевых и валютных) юридическим и физическим лицам, по объему вкладов физических лиц и выпущенных ценных бумаг в объеме денежных средств в банкоматах и др. Проанализируем ряд конкурентных преимуществ кредитной организации.

Одним из основных конкурентных преимуществ Сбербанка-это обширная и разнообразная клиентская база. Совместная работа банка со всеми группами клиентов, возможность успешно управлять ресурсами и минимизации финансовых рисков. Привлекать средства населения, банк создает стабильный источник кредитования для компаний в различных секторах экономики.

Сбербанк России имеет обширный опыт массового обслуживания клиентов, что позволяет ему продолжать быть абсолютным фаворитом на рынке розничных банковских услуг и создавать стандарты работы. Наличие отработанных технологий предоставления банковских продуктов позволяет банку развернуть большое количество операций и обслуживать значительные финансовые потоки.

Неповторимым конкурентным преимуществом Сбербанка является крупномасштабная линия раздачи, содержащая операционные подразделения и устройства самообслуживания, что гарантирует доступность банковских услуг на всей территории России. Кроме того, широкая филиальная сеть Банка обеспечивает комплексное обслуживание единым стандартам многофилиальных корпоративных клиентов, создает уникальные условия для тиражирования и широкого внедрения современных

организационных решений и технологий, а также стремительное продвижение новейших банковских продуктов и услуг по всей стране.

Таблица 2.4

Топ 10 ведущих банков по предоставлению ипотечных кредитов по  
итогам 2016 года

№	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов млн. руб. в 2016 г	Кол-во выданных ипотечных кредитов шт.	Прирост объема выданных кредитов по отношению к 2015 г.,%
1	Сбербанк	661 800	433280	-28
2	ВТБ 24	198 368	106116	-43
3	Россельхозбанк	37 748	25071	-30
4	Группа SocieteGenerale	31 678	12013	-39
5	Банк Москвы	28 274	14509	-16
6	Газпромбанк	26 839	11555	-58
7	Абсолют Банк	14 973	7307	-7
8	Банк Санкт- Петербург	13 189	7261	-15
9	Возрождение	11 189	4410	-7
10	Связь-Банк	10 566	5335	-56

\*По данным аналитического центра компании «Русипотека»

Кредитный рейтинг инвестиционного уровня, присвоенный Сбербанку России ведущими мировыми рейтинговыми агентствами, дает возможность привлекать дополнительные долгосрочные средства с международного рынка капиталов на наиболее выгодных условиях. Наличие существенных денежных средств дает возможность Банку реализовывать большие капиталовложения в формирование собственной инфраструктуры и внедрять современные информационные технологии.

Доля Сбербанка на рынке ипотеки является наибольшей по сравнению с его позициями в других сегментах деятельности.

Ипотека в Сбербанке - это стратегическое направление развития, поэтому банк остается на рынке труда, несмотря на то, что объемы кредитования снизились из-за падения спроса. Поддержку рынку оказала программа субсидируемой ипотеки, в настоящее время всё большую роль начинает играть восстановление спроса на ипотеку на вторичном рынке по мере снижения процентных ставок. В августе 2016года, Сбербанк снизил

ставки по ипотеке, определив минимальную ставку в размере 12,5%, в рамках программы кредитования с господдержкой ставка снижена до 12,0%.

Банки с госучастием имеют более дешевые источники фондирования, поэтому требования предоставления кредитов, включая ипотечные, у них обычно наиболее выгодные.

У Сбербанка, доля выданной по субсидированной ставке ипотеки за первое полугодие 2016 года составила порядка 22–28%.

Рассмотрим непосредственно структуру кредитного портфеля ПАО Сбербанк (рисунок 2.1).

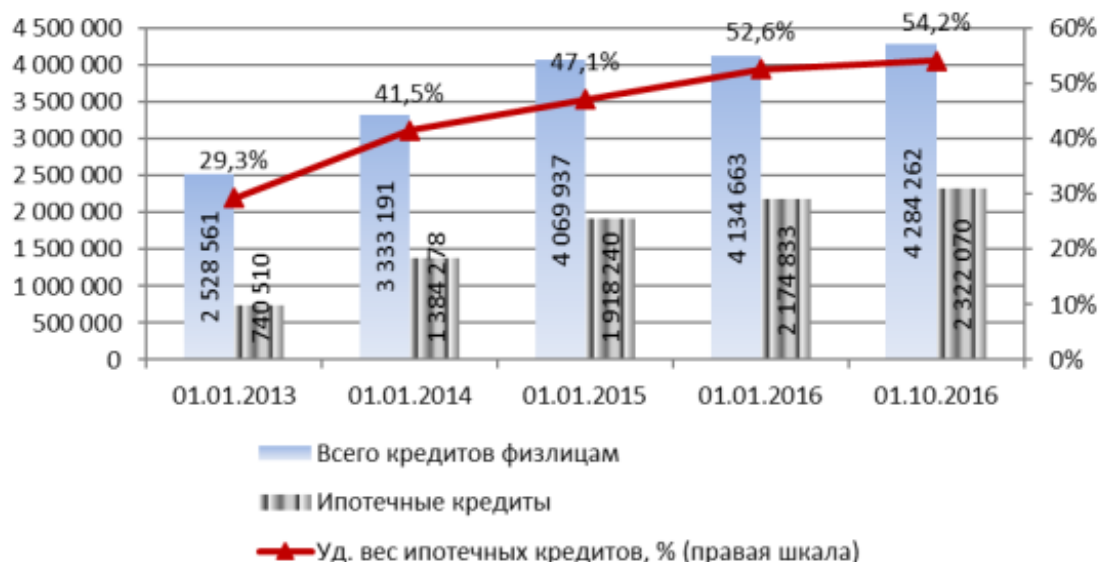


Рис. 2.1. Анализ структуры кредитов, выданных физическим лицам ПАО Сбербанк за 2013–2016 гг., млн. руб.

Согласно данным диаграммы ПАО Сбербанк регулярно увеличивает как общий объем кредитов, выданных населению, так и ипотечный кредитный портфель. Важно отметить, что повышение ипотечного кредитования опережает рост совокупного розничного кредитного портфеля, поэтому доля ипотечных кредитов постоянно возрастает.

Так, по данным пресс-службы Сбербанка, его ипотечный портфель составил на 1 декабря 2016 года 2,45 трлн. рублей, увеличившись за год на 12 % (по сравнению с 01.12.15). В 2016 году Сбербанк предоставил 419 тысяч

жилищных кредитов на сумму 636 млрд. рублей (данные за 11 месяцев). Прирост составил 11 % и 10 % соответственно по сравнению с аналогичными показателями 11 месяцев прошлого года.

Более 60 % ипотечных выдач этого года составляют сделки по покупке готового жилья (388 млрд. руб.), 33 % – ипотека на строящееся жилье (211 млрд. руб.). При этом 98 % ипотечных кредитов Сбербанка на покупку жилья на первичном рынке – продукт «Ипотека с государственной поддержкой» со сниженной ставкой (207 млрд. рублей).

С марта 2015 года, когда программа «Ипотека с государственной поддержкой» была запущена, Сбербанк предоставил 399 млрд. рублей. В целом по России 45 % «льготной ипотеки» предоставил именно Сбербанк.

Результат этих показателей стал возможным благодаря постепенному снижению тарифов и улучшению обслуживания ипотеки Сбербанка. На 2016 год, Сбербанк три раза снизил ставки по ипотечным кредитам. Клиенты Сбербанка, имеют все шансы, чтобы получить кредит на приобретение жилья, по ставке 10.9 %, если вы используете программой с поддержкой господдержкой, в некоторых регионах страны, под 10,25 % – если кредит привлекает молодые семьи, также имеется ставка 11,5% в акции для застройщиков.

В августе 2016 года Сбербанк выпустил во всей России, услуги электронной регистрации недвижимого имущества. Она позволяет отправлять документы на регистрацию в Федеральную регистрационную службу за 15 минут, минуя необходимость посещения офиса или ДСР и, таким образом, экономия составляет в среднем 5 дней. Сервис доступен на всех 600 существующих центрах ипотечного кредитования Сбербанка, им воспользовались уже более 30 тысяч человек. В 2016 году стало возможно оформить частичное досрочное погашение кредита в Интернет-банке "Сбербанк Онлайн", чтобы изменить дату вашего ипотечного платежа и уменьшение срока кредита, в случае частичного досрочного погашения кредита, оформленном в офисе банка.

Сбербанк продолжает развивать программу рефинансирования кредитов для клиентов с хорошей кредитной историей. Жилищное кредитование остается одним из приоритетных для Сбербанка. Рост портфеля в 2014 году составил 39%, доля рынка увеличилась до 53 %. Качество портфеля остается высоким и постоянным. Значительный рост способствовал увеличению продуктовой линейки, улучшился процесс работы с недвижимостью брокеров и разработчиков с возможностью презентации ипотечных заявок дистанционно через web-систему "Партнер онлайн" в России и новый легкий процесс подачи заявок клиентами. Продукт "Жилищный кредит по двум документам" клиентам достаточно предоставить два документа — паспорт и второй документ. Сбербанк, награжден как "лидер на ипотечном рынке," рейтинговое агентство "Эксперт РА" в рамках V ежегодной конференции "ипотека в России". Таким образом, политика ипотечного жилищного кредитования, ПАО Сбербанк России включает в себя широкую линейку продуктов. Он охватывает все группы населения: молодежь, средний класс, военные и другие. В Сбербанк ипотечные кредиты физическим лицам-это очень прибыльный бизнес, он не собирается уступать другим кредитным организациям. Однако в этой сфере банковского бизнеса существует ряд проблем. Таким образом, в условиях нестабильной экономической ситуации в стране, в первую очередь, существуют проблемы доступности и своевременного погашения жилищных ипотечных кредитов. По данным экспертов, за первые девять месяцев 2016 года, в результате текущего экономического кризиса, доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам Сбербанка составили 1,2–1,3 %.

В абсолютном выражении просрочка Сбербанка на 1 октября 2016 года, была достигнута 32 млрд. руб. по банковской системе, на ту же дату данный показатель составляет 264 млрд. рублей, или 6,12 % от всех ипотечных кредитов. То есть, долг перед Сбербанком составляет около 23% от общего объема просроченной задолженности в банковской системе Российской Федерации. Эти цифры говорят о том, что банк, будучи крупным

системным банком, занимает значительный объем работ в гарантировании ипотечных кредитов.

Таким образом, он забирает себя значительную работу по обеспечению ипотечного жилищного кредитования и конкретные ситуации опасности. На данном этапе специалисты выделяют несколько факторов, которые приводят к росту задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Первый-это значительное сокращение платежеспособности и благополучие людей, которые, с одной стороны, не могут выплачивать платежи по предыдущим кредитам, с другой стороны, предпочитают ипотеку инвестиционных альтернатив с большей финансовой эффективности. Во-вторых, наличие монопольных операторов на рынке ипотечного кредитования и, следовательно, недоступными для большинства заемщиков завышенную стоимость ипотечного продукта (включая все страховки, комиссии и другие платежи). В-третьих, отсутствие программы социальной ипотеки с государственной поддержкой, которая действительно работает.

Возможные пути решения данных проблем в целом для банков России и, в частности для Сбербанка, состоят в следующем:

- необходимо увеличить средний срок погашения ипотечных кредитов и снижение средней ставки по кредитам;
- разработка новых и совершенствование функционирования специальных программ ипотечного кредитования, чтобы помочь заемщикам в сложной финансовой ситуации;
- разработка и реализация мер по улучшению инвестиционного климата в стране и ее регионах;
- в период кризиса для повышения ликвидности банковской системы необходимо активное использование банком инструментов (операции РЕПО с ипотечными ценными бумагами, кредитование под залог ипотечных ценных бумаг и т. д.);
- развития, в зависимости от типа рынка жилья и дифференцированный региональный подход к развитию недвижимости кредитный отдел Банка..

Подводя итоги, можно сказать, что Сбербанк это крупнейшая кредитная организация на российском рынке ипотечного финансирования, который реализует государственную программу поддержки заемщиков, регулярно увеличивает размер кредитов, чтобы улучшить собственную кредитную политику. К перспективам развития недвижимости в кредит можно отнести и комплексный подход к решению существующих проблем, касающихся различных сфер политики, экономики, строительстве, социальной сфере, а также расширение спектра банковских продуктов.

Больше всего ипотечных кредитов за 2016 год, по данным Центра Исследований и Аналитики, выдали Сбербанк и ВТБ24. Объем выданной ипотеки в стране составил по состоянию на 1 декабря 2016 года на сумму около 971,79 млрд. руб., что на 36,8% меньше по сравнению с аналогичным показателем прошлого года (1,537 трлн. руб.). Крупнейшим банком на ипотечном рынке, как, впрочем, и в других областях, остается Сбербанк. Согласно данным исследования, на конец 2016г. Сбербанком было выдано ипотечных кредитов на сумму более 660 000 млн. руб. (табл. 2.4.). Это более чем в три раза больше его ближайшего конкурента – ВТБ24. Более того, результаты Сбербанка выше, чем у всех участников вместе взятых.

Одним из главных критериев эффективности деятельности каждого банка является качество кредитного портфеля. Кредитный портфель структурирован в соответствии с различными критериями качества предоставляемых банковских кредитов, отражающий социально-экономические и денежно-кредитные отношения между банком и его клиентами по обеспечению возвратного движения кредитного портфеля. Считается, что главное качество кредитного портфеля банка определяется его способностью обеспечивать максимальный процент дохода от кредитных операций на приемлемом уровне ликвидности и кредитного риска.

Согласно положению Банка России от 26.03.2004 № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности», проблемные



ссуды – это ссуды с высоким кредитным риском вероятности финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде, что обуславливает ее обесценение в размере от 51% до 100%.

Критерии отнесения задолженности к категории проблемной устанавливаются Банком России. Определение качества ссуды осуществляется путём профессионального суждения на основе комбинации трёх классификационных критериев: финансовое положение заемщика, которое оценивается кредитной организацией исходя из методики, утвержденной внутренними документами на основе рекомендаций Центробанка; обеспеченность кредита; качество обслуживания долга.



Рис.2.2. Динамика просроченной задолженности по видам розничных кредитов 2016-2017 году

Экономика растет, развивается, объемы кредитования повышаются, но по данным Центрального банка РФ, на сегодняшний день в России имеется тенденция к значительному увеличению ссуд с просроченными платежами физических лиц свыше 90 дней (рисунок 2.2)

По итогам 2016 г. доля просроченных счетов в общем количестве открытых кредитов составила 17,5%. Общее количество просроченных кредитов с начала года выросло на 7%: с 12,62 до 13,55 млн. кредитов. Год назад темпы роста этого показателя составляли 9%. Количество счетов с просрочкой платежа более 90 дней выросло с начала года на 9%: с 9,48 до

10,33 млн шт., составив по итогам года 13,4% от общего количества открытых кредитов. За 2015 г. этот показатель вырос на 23%.

Объем просроченной задолженности по итогам 2016 г. вырос на 13%: с 1,15 до 1,30 трлн. руб. и в декабре составил 13,8% от общего объема ссудной задолженности граждан. Год назад темпы роста этого показателя составляли 49%. Объем «плохих» долгов с просрочкой платежей более 90 дней за год также вырос на 13%: с 1,11 до 1,26 трлн. руб. и составил 13,4% от ссудной задолженности. В 2015 г. темпы роста «плохих» долгов составляли 51%.

Самые высокие годовые темпы роста количества просроченных кредитов показал сегмент ипотеки. За 2016 г. количество просроченных кредитов выросло на 39%: с 81,88 до 114,16 тыс. шт. и составило 3,9% от общего количества открытых ипотечных кредитов. Основной рост пришелся на I кв. 2016 г., когда количество просроченных кредитов выросло сразу на 25%. Объем просроченного долга вырос за год на 24%: с 132,12 до 163,11 млрд. руб. и составил 4,4% от общего объема ссудного долга по ипотеке.

Среди традиционных видов банковской деятельности предоставление кредитов – основные операции, обеспечивающие его рентабельность и стабильность жизни. Выдавая кредиты физическим и юридическим лицам, банк создает свой кредитный портфель. Таким образом, кредитный портфель банка это совокупность остатков по активным кредитным операциям на конкретную дату. Существует несколько вариантов классификации кредитного портфеля, среди которых можно встретить деление портфеля на валовой (совокупный объем выданных Банком кредитов времени) и чистый (валовой портфель за вычетом суммы резервов на покрытие возможных убытков по кредитным операциям).

Реализуя кредитные операции, Банк стремится не только к объему роста, но и повышения качества кредитного портфеля. Таким образом, для эффективного управления кредитным портфелем необходим анализ различных количественных и качественных характеристик в целом по банку и его структурным подразделениям.

Представим структуру кредитного портфеля по кредитованию физических лиц за 2015-2017 г. Сбербанка в виде табл. 2.5.

Таблица 2.5

Структура кредитного портфеля ПАО Сбербанк по кредитованию физических лиц за 2015-2017 г.

Кредиты	На 01.01.2015 г.		На 01.01.2016 г.		На 01.01.2017 г.		Темпы роста, %	
	Сумма, млн. руб.	Удельный вес, %	Сумма, млн. руб.	Удельный вес, %	Сумма, млн. руб.	Удельный вес, %	2016	2017
На потребительские цели, вкл. кредитные карты	2 088 936	51,3%	1 929 773	46,7%	1932684	44,5	92,38	100,15
Автокредиты	62 748	1,6%	30 165	0,7%	12314	0,3	48,07	40,82
Ипотечные кредиты	1 918 253	47,1%	2 174 833	52,6%	2392387	55,2	113,37	110,0
Итого кредитов физическим лицам до вычета резервов на возможные потери	4 069 937	100,0%	4 134 771	100,0%	4337385	100,0	101,6	104,9

Темпы роста по ипотечным кредитам по итогам анализируемого периода уменьшились с 113,37 до 110,0%. Ипотечное кредитование развивалось гораздо более интенсивно, чем автокредитование. Если сравнивать с потребительским кредитованием, то ипотечное кредитование в 2016-2017г. развивалась менее интенсивно: темпы роста сегмента потребительского кредитования были выше, чем ипотечного.

Кредитный портфель Сбербанка до вычета резервов на возможные потери увеличился в 2017 году на 202614 млн. руб. по сравнению с 2016 годом.

Рассмотрим объем выданных ипотечных кредитов за первые 2 месяца 2014-2017 года, чтобы выявить динамику падения и роста по данному виду кредита в виде графика 2.1

Уменьшение кредитного портфеля произошло под влиянием переоценки валютной составляющей, в то время как по кредитам в розничном сегменте было компенсировано большим размером досрочное погашение в течение квартала. В 2016 году, изменения в структуре кредитного портфеля по отраслям экономики, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года.

Несмотря на то, что в 2016 году рынок ипотеки в силу известных причин стал снижаться в 2017 году, благодаря грамотной политике государства, которая предложила пути решения в России продолжило свое развитие. Согласно данным Росстата, за 2017 год сегодняшний день 10% россиян обладают собственным жильем, и только 1% граждан может позволить себе приобрести жилую недвижимость за счет собственных средств, без кредитов.

Большая часть россиян ищет пути решения жилищной проблемы, а, значит, ипотека станет беспроблемным вариантом программы для государственного сектора. С 2016 год ипотека начала с падения на треть. Сокращение размеров и числа выданных кредитов составило 33%. Согласно статистике Росстата, средний размер ипотечного кредита немного вырос: с 1,54 млн. до 1,55 млн. рублей, на 15 лет.

Основными показателями, характеризующими развитие ипотечного кредитования являются объёмы выданных кредитов, их количество, а также ставки по ипотечным кредитам.

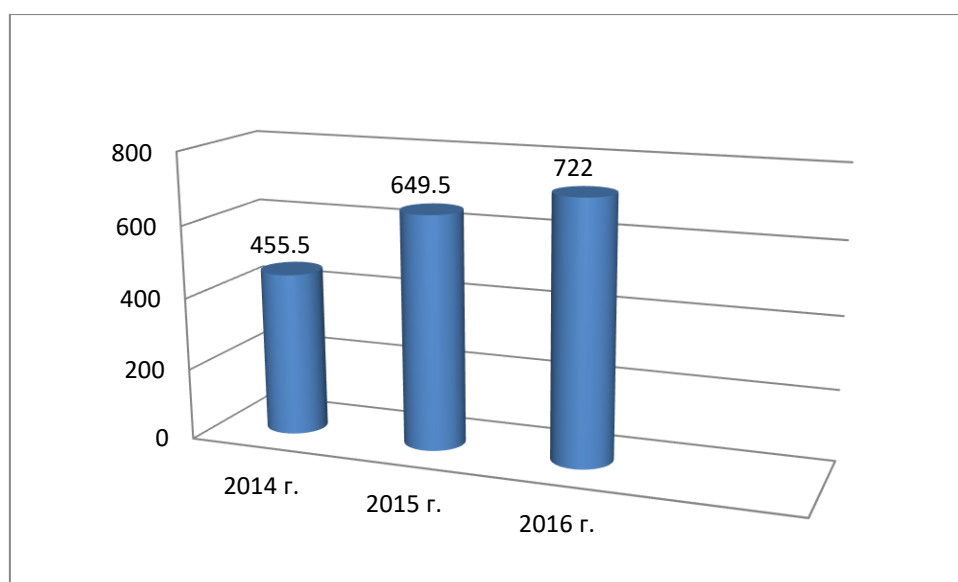


Рис. 2.3. Динамика объемов выданных ПАО Сбербанк ипотечных кредитов в 2014-2016 году, млрд. рублей

По итогам 2014-2016 года объем выдачи Сбербанком ипотечных кредитов в 2016 году составил 722 млрд. рублей, что на 8% ниже, чем в предыдущем.

По данным статистики, на 31 декабря 2016 года, средняя ставка по ипотеке в топ-30 банках, выдающих наибольший объем кредитов физическим лицам, составила 13,53%. В последнем месяце года жилищные кредиты подешевели на 0,02 процентных пункта. Данные представлены в таблице 2.6.

Таблица 2.6

Средняя ставка по ипотечным кредитам в ПАО Сбербанк на  
31 декабря 2016 г.

Вид кредита	Средняя ставка	Изменение за месяц
Средняя ставка по всем жилищным кредитам	13,53%	(-0,02 п.п.)
Средняя ставка по ипотеке в новостройке	12,15%	(+0,14 п.п.)
Средняя ставка на вторичном рынке	15,04%	(-0,07 п.п.)
Средняя ставка по военной ипотеке	11,89%	(+0,05 п.п.)
Средняя ставка по ипотеке на загородное жильё	15,45%	(+0,04 п.п.)

Если оформить кредит по ставке 13,53%, то сумма ежемесячного платежа составит 20 805 руб. При этом за услуги банка в течение 15 лет придётся заплатить 2,14 млн. руб. Средняя ставка по кредитам на «вторичку»

составляет 15,04%. Вследствие значительного снижения ключевой ставки ЦБ, средняя ставка по ипотечным кредитам в 2016 году снизилась до 13,3 %, но не достигла прежнего уровня.

Запуск государственной программы льготного ипотечного кредитования позволил в неустойчивых экономических условиях сберечь доступность жилья для покупателей и поддержать всю строительную отрасль. Специалисты полагают, что в 2017 году, ипотека вряд ли будет дешеветь также стремительно, как это было прежде. Если регулятор рынка продолжит снижать ключевую ставку, то есть шанс на удешевление кредитов в пределах 1 п.

Исследование рынка ипотечного кредитования России позволил выявить банки, вошедшие в пятерку лидеров: Сбербанк России, ВТБ 24, Группа Росбанка, Банк Москвы и ГПБ. Предпочтения заемщиков по размеру кредитов и их погашения практически не изменилось. Наиболее высокий спрос по-прежнему на ипотечное кредитование небольшого размера - 91% выданных ипотечных ссуд составляют кредиты размером до 3 млн. рублей (рисунок 2.4.)

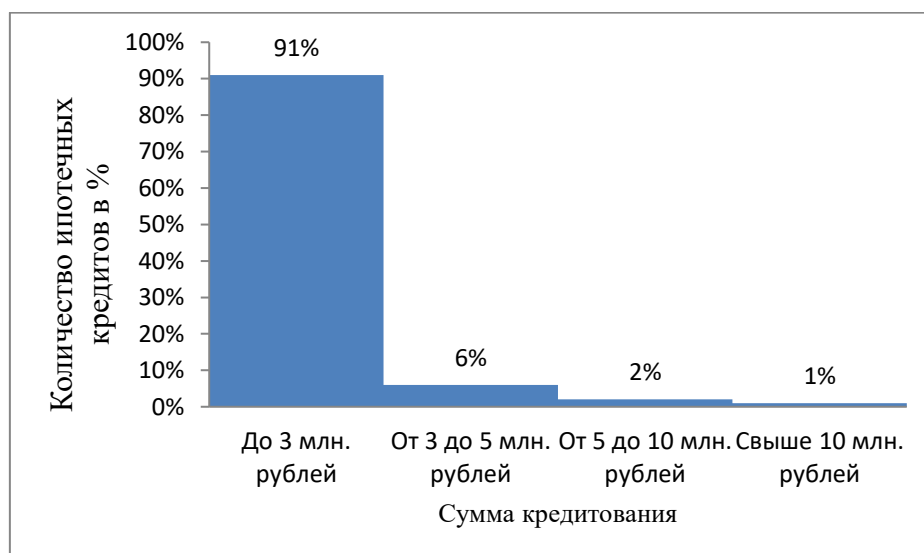


Рис. 2.4 Структура ипотечных кредитов по сумме кредитования в 2016 году

По данным рисунка 2.4 видно, объем выданных ипотечных кредитов за февраль 2017 года составил 111 млрд. рублей, что на 22% ниже февраля 2016 года и на 7% ниже февраля 2014 года.

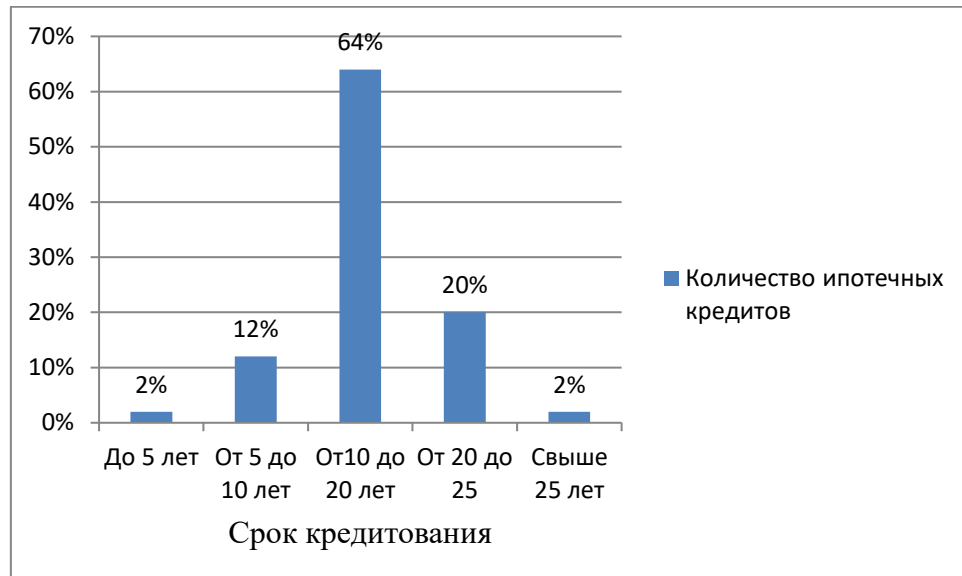


Рис. 2.5 Структура ипотечных кредитов по срокам их предоставления в 2016 году

Из рис. 2.5 можно увидеть, что более 60% выданных ипотечных ссуд выдавалось на срок от 10 до 20 лет, а второе место по количеству выданных кредитов (20%) занимают ссуды сроком от 20 до 25 лет. Ввиду ухудшающегося состояния внешнеэкономического климата выдача валютной ипотеки для банков стала довольно рискованной.

Средневзвешенная ставка по валютной ипотеке за 2016 год составила 11,56%. Кредиты, выданные гражданам в рублях, превышают кредиты в валюте почти в 69 раз (10 трлн. 629,8 млрд. руб. и 155 млрд. руб.).

Просроченная задолженность на 1 января составила 856,3 млрд. руб., сократившись за месяц на 3,4% после снижения на 0,8% в ноябре и на 2,3% в октябре. За прошедший год снижение просрочки составило 0,7%. По отношению к общей сумме выданных кредитов просроченная задолженность за месяц снизилась на 0,3 процентного пункта и составила 7,9%.

Важная роль согласования интересов субъектов ипотечного кредитования отведена государству, как гаранту обеспечения взаимодействия абсолютно всех участников рынка.

Механизмами реализации интересов участников рынка:

1. Создание условий для развития ипотечных кредитов во всех регионах РФ, формирование государственной политики в сфере предоставления жилья не защищенных слоев населения.

2. Совершенствование административно-правовых норм, которые регулируют взаимодействие кредиторов и должников, налоговые льготы и субсидии.

3. Рефинансирование ипотечных кредитов в виде целевых кредитов и выпуск ипотечных ценных бумаг.

4. Поощрять развитие программ социального жилья, ориентированные на отдельные категории граждан.

Для того чтобы стимулировать предложение жилья на ипотечные кредиты, должны предоставлять кредитные ресурсы для зайстройщиков по сниженным процентным ставкам для строительства домов, в объеме, соответствующем требованию граждан.

Государство стремительно проводит мероприятия по совершенствованию механизма реализации интересов участников рынка ипотечного кредитования и меры по повышению доступности жилья. В частности, целевая программа «Жилище», главная задача которой - комплексное решение проблем перехода к формированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающей доступность жилья для граждан.

Для существенного повышения доступности жилья является влияние на предложение более дешевого жилья, посредством стимулирования масштабного строительства. Увеличение темпов строительства, в свою очередь, оказывает положительное влияние на возможность получения жилья. Увеличение инвестиционной привлекательности страны,



экономических характеристик, что позволяет сохранить рост доходов населения.

Коэффициент доступности жилья - это мера, которая позволяет оценить, за какое время семья со средним доходом сможет накопить, чтобы купить квартиру, если все свои ресурсы направит лишь на приобретения жилья. Данный показатель отражает реальное соотношение между средними ценами на жилье и средними доходами. Во всем мире жилье считается доступным, если коэффициент не превышает 3 лет. Менее доступным жилье при коэффициенте от 3 до 4 лет. Коэффициент определяется путем деления средней цены стандартной квартиры на среднегодовой доход семьи. Приобретение жилья осложнено при коэффициенте от 4 до 5 лет. Недоступно, при коэффициенте более 5 лет.

Рейтинг основывается на данных по средней зарплате и средней стоимости квадратного метра жилья в регионе. В качестве объекта для покупки выбрана стандартная «хрущевка» на 33 квадратных метра (таблица 2.8.)

Таблица 2.8

Расчет количества лет на приобретение объекта недвижимости по  
регионам России на 2016 год

Округа и области	Цена за 1 кв.м	Средняя з/п в месяц	Средняя з/п в год	Копить лет
Москва	188118	60896	730752	16,99
Белгородская область	52511	23903	286836	12,08
Брянская область	32238	20449	245388	8,67
Ямало-Ненецкий а.о.	60385	1992701	937332	4,25
Воронежская область	50120	23699	284388	11,63
Курская область	43197	22530	270360	10,55
Санкт-Петербург	79648	41734	500808	10,50
В среднем по стране	54222	32318	387816	9,23

По данным Росстата на 26 июня 2016 года лидером рейтинга стали Ямало-Ненецкий автономный округ, Ханты-Мансийский автономный округ и Магаданская область, где семье с одним ребенком для накопления на

типовую квартиру в 54 квадратных метра как минимум потребуется чуть более двух лет. Высокие позиции этих регионов обусловлены высокими денежными доходами и накоплениями на банковских вкладах вкупе с относительно низкими ценами на жилье. Замыкает рейтинг Республика Дагестан, семьям которой необходимо как минимум 18 лет, чтобы накопить на квартиру в 54 квадратных метра по текущим ценам. На предпоследнем месте г. Севастополь, в котором семья с одним ребенком будет не менее 14,6 лет копить на квартиру. Кроме того, еще в 12 российских регионах семьям с одним ребенком нужно не менее 10 лет, чтобы решить свой квартирный вопрос.

Положительная тенденция отмечается в Липецком регионе и Москве, где минимальные для накопления сократились почти на один год. В Липецкой области значительное снижение стоимости квадратного метра типового жилья среди всех российских регионов (-18% до 37,5 тысяч рублей). Объем депозитов, в среднем на душу населения, вырос на 16%, а свободный денежный баланс семьи с одним ребенком сократился всего на 9,8%. В Москве также отмечается снижение стоимости квадратного метра типового жилья на вторичном рынке (-9% до 151,5 тысячи рублей), увеличение суммы вкладов физических лиц в среднем на одного жителя столицы (+15,4% до 673 тысяч рублей). Свободный денежный остаток семьи в столице с одним ребенком составляет 82,2 тысячи рублей, что выше, чем в целом по России. Сочетание этих факторов сделало возможным сокращение периода накопления на типовую квартиру для семей Липецкой области и Москвы. В остальных 26 регионах с позитивной динамикой индекс снизился на 0,1-0,8 года.

Эксперты Сбербанка России отмечают, что коэффициенты по первичному (строящемуся) жилью выгоднее для россиян, но это зависит от ситуации в отдельных регионах. Если среднероссийский показатель по первичному жилью лучше всего на одну сотую (0,62 против 0,61 по вторичному), то в определенных городах покупка первичного жилья

значительно расширяет возможности выбора. Так, в Москве средняя цена квадратного метра и средняя зарплата по первичному жилью составляет 0,47 кв. м против 0,37 кв. м по вторичному. Также в банке уточняют, что анализ доходов не включает оценку свободных средств, отражающих покупательную способность, так как затраты по регионам могут отличаться.

Введение эффективного функционирования ипотечного рынка допускается только при активной поддержке государства. Непосредственно государство разрабатывает и внедряет проекты федерального назначения. От того, насколько грамотно исполняется государственная политика в сфере ипотечного жилищного кредитования, во многом зависит успех реализации той или иной схемы. Одним из способов проведения экономической политики развития системы ипотечного кредитования относят государственную стандартизацию условий выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов.

В Российской Федерации внедряются программы, национальные проекты в рамках Федеральной Государственной Целевой программы «Жилище»: «Доступное жилье», «Обеспечение жильем молодых семей», «Военная ипотека». Данные программы и национальные проекты позволяют охватить населения России и сделать доступным покупку недвижимости.

Законопроект «О дополнительных мерах поддержки молодых семей» в рамках исполнения федеральной целевой программы «Жилище» дает возможность молодым родителям получить кредит на приобретение или строительство жилья, пособие на жилье по льготной ставке. Многодетным семьям государство компенсирует 40% от средней стоимости жилья, а также 20% ипотечного кредита. Решение об оказании помощи многодетным семьям принимают местные власти.

Средства «Материнского капитала» за рождение второго ребенка принимаются в качестве оплаты по ипотечному кредиту.

Программа поддержки молодых специалистов (работников учреждений здравоохранения, социальной сферы, спорта, образования, культуры)

рассчитана для граждан в возрасте менее 35 лет, непрерывный стаж работы которых не должен быть менее одного года. Субсидия для данной категории предоставляются в виде пониженных ставок и специальных условий кредитования. Возмещение за счет государства для молодых ученых из средств федерального бюджета составила 2,4 млрд. рублей.

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным в феврале 2016 года россиянам, составила 12,1%. Таким образом, она упала примерно до уровня начала 2014 года, по данным Банка России. В феврале 2016 года, правительство продлило программу субсидирования процентных ставок по жилищным кредитам до 12% до конца года. При этом из-за уменьшения размера субсидии для банков крупнейшие из них сразу подняли ставки до предельно допустимого программой уровня. Эта программа была запущена правительством в марте 2015 года для спасения рынка ипотеки в стране, который был под угрозой исчезновения в начале прошлого года, когда банки подняли ипотечные ставки до 20-30% годовых, после обвала рубля.

#### 2.4. Основные проблемы и рекомендации по развитию системы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

Разработанные Сбербанком программы ипотечного кредитования, быстро продвигаются в регионах, они обязаны быть универсальными, и воспроизводимы в каждом регионе, темпы и масштабы развития ипотеки на основе банковских программ должны быть определены, в первую очередь, наличием платежеспособного спроса на жилье и его предложения.

Основная проблема для Сбербанка при выдаче ипотечного кредита является невысокая платежеспособность клиентов, что обусловлено нестабильной социально-экономической обстановкой.

Если заемщик не в состоянии полностью выполнить контракт, появляется проблема возврата кредита сначала, безусловно, происходит

работа по поиску взаимоприемлемого решения. Допустимо изменение графика платежей, отсрочки в погашении основного долга. Однако если выясняется, что у заемщика до такой степени изменилась обстановка и погашение кредита невозможно, то в таком случае вновь для обеих сторон, желательно, выработать решение на добровольной основе. Наиболее вероятный вариант продажи жилья и приобретения на оставшиеся деньги менее комфортабельного жилья или его аренда. Все это возможно совершить в досудебном режиме. В некоторых случаях появляется самая нежелательная обстановка, когда производится судебное обращение взыскания.

Одним из препятствий на пути развития ипотечного кредитования остаются требования для предоставления кредита. В настоящее время процентные ставка от 12% до 16% , а также начальный вклад от 10% до 30%, является очень высоким, особенно для семьи с низким достатком, молодым семьям, для работников бюджетной сферы.

Для кредитора процентный риск заключается в уменьшении прибыльности операций на рынке ипотечных кредитов, из-за негативного воздействия дисбаланса процентных ставок, несбалансированности активов и пассивов банка по срокам и стоимости привлекаемых и размещаемых ресурсов.

Для заемщика данный риск является существенным, если изменение процентных ставок приводит к увеличению его расходов на погашение кредита при постоянном или неблагоприятном изменении собственного дохода.

Также в нестабильном рынке недвижимости при внезапном снижении цен на жилье возникает рыночный риск. Для заемщика это плохо, поскольку если он приобретает в кредит дорогую квартиру, он рассчитывает что ее стоимость, по крайней мере, не уменьшится за то время, пока он будет погашать кредит. В противном случае переплата за квартиру будет очень огромна. Кредитор для снижения цен на недвижимость не сможет вернуть

свои затраты на выдачу кредита из его стоимости в случае, если заемщик окажется не в состоянии погашать кредит.

В дополнение указанных выше рисков могут возникнуть: риск потери трудоспособности заемщиком, что приведет к обращению взыскания на заложенное имущество и усугублению ситуации и имущественные риски, т.е. риски имеющие отношение к объекту залога. Но поскольку эти риски застрахованы, фактические затраты по возврату кредита банку будет выплачивать страховая компания.

Для совершенствования ипотечного кредитования в России необходимо решить некоторые из выявленных проблем.

В данных целях следует ввести следующие мероприятия:

1. Увеличение возрастного предела для получения кредита до 65 лет, применив установленное ограничение других коммерческих банков.

Повысив этот показатель, кредитная организация может столкнуться с проблемами нехватки денежных средств у заемщика, предназначенных для кредитных выплат, и высоким риском недожития до даты полного погашения кредита.

Для устранения данных проблем, банку следует ввести дополнительные условия для заемщиков, достигших пенсионного возраста:

- наличие обязательного поручительства, при том, что одним из поручителей обязательно должен быть родственник;
- обязательное страхование по рискам «жизни и здоровье» и «потеря титула»;
- наличие залога иного имущества, не являющегося объектом кредитования и имеющим текущую рыночную стоимость, равную как минимум половине стоимости ипотечного кредита; участие в государственной программе «Софинансирование пенсии» до срока наступления пенсионного возраста, как минимум 3 года.

2. Упростить процесс рассмотрения заявок на выдачу ипотечных кредитов путем расширения существующей в России технологии «Кредитная

фабрика». Эта технология уже показала положительные результаты в сфере потребительского и автокредитования, уменьшив срок рассмотрения заявок сот семи дней до двух.

3. Расширить сферу строительных компаний, финансирование строительства которых Сбербанк реализует в рамках договоров о совместной деятельности в целях получения предварительного договора о заключении договора купли-продажи объекта недвижимости, подтверждающего покупную или сметную стоимость объекта.

4. Для улучшения обслуживания должна быть реализована в первую очередь, правильно функционирующая система взаимосвязей между подразделениями на основе информации программного обеспечения, во-вторых, для снижения текучести кадров за счет внедрения различных мотиваций и стимулов, таких, как предоставление льготных ипотечных кредитов для сотрудников банка.

5. Решить проблему значительного первоначального взноса, возможно, внесения первоначальный взнос итоговой суммы по срочному депозиту, т. е. если заемщик делает первоначальный взнос, то депозит более полугода в банке, срок завершения которого еще не наступил, клиент может сделать вклад средств, накопленных процентов в будущем;

6. Снизить задолженность ипотечного долго, путем предоставления банком помощи в управлении средств заемщика. Клиент, инвестируя временно свободные средства, приобретает возможность расплачиваться доходами, полученными от проводимых с ними операций банком на рынке ценных бумаг, по ипотечному кредиту. Банк за этот тип операций получает, в первую очередь, определенный процент комиссии, а во – вторых, гарантии обеспечения выплаты по кредиту заемщика. Доходы от операций с денежными средствами клиента будут моментально поступать на его электронный счет, и списываться в счет погашения задолженности по ипотечному кредиту. Клиент через определенный промежуток сможет снять со счета только денежные средства, вложенные изначально, потому что

списание доходных средств будет происходить сразу при зачислении в целях погашения ипотечного кредита.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На фоне финансового роста в России развивается рынок ипотечного кредитования. Данный рынок банковских услуг отличается от остальных услуг банков долгосрочностью, обеспечением недвижимым имуществом, сравнительно невысокими процентными ставками, наличием государственного контроля за совершением операций с недвижимостью. Правовые основы ипотечного кредитования составляют федеральные (общероссийские) законы и местные нормативно-правовые акты.

Представления специалистов (директоров агентств по ипотечному кредитованию, фондов жилищного строительства, центров ипотечного кредитования и др.) отличаются друг от друга. Некоторые говорят о высоких ставках по ипотечному кредитованию, о рисках при строительстве ипотечного жилья и т.п. Однако в одном мнении большинства сходится - необходимо снижать ставки по ипотечному кредитованию.

Крупнейшим банком по выдаче ипотечных кредитов является ПАО Сбербанк. Он предлагает несколько жилищных программ и множество вариантов погашения кредита.



Ставка по кредиту является ключевым фактором при выборе ипотечной программы. Сегодня ставки по кредитам имеют достаточно высокий уровень, приводящий к существенным переплатам за приобретаемое жилье. За срок кредитования в 15-20 лет заемщик ипотечного кредита может выплатить двойную цену жилья и даже более.

Проанализировав динамику развития ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк, следует отметить, что ипотека в розничном кредитном портфеле банка занимает наибольшую долю (по сравнению с автокредитами и потребительскими кредитами), а именно – 55,2. Всего в 2016 году составил 722 млрд рублей, что на 8% ниже, чем в предыдущем году.

Темпы роста по ипотечным кредитам по итогам 2015-2017 уменьшились с 113,37 до 110,0%. Ипотечное кредитование развивалось гораздо более интенсивно, чем автокредитование. Если сравнивать с потребительским кредитованием, то ипотечное кредитование в 2016-2017г. развивалась менее интенсивно: темпы роста сегмента потребительского кредитования были выше, чем ипотечного.

В 2017 году, благодаря грамотной государственной политике, предложившей пути решения проблемы, ипотечное кредитование в России продолжило свое развитие. Согласно данным Росстата, за 2017 год сегодня лишь 10% россиян владеют собственным жильем, и только 1% граждан может позволить себе приобрести жилую недвижимость самостоятельно без привлечения заемных средств.

Большая часть жителей России ищет пути решения жилищной проблемы, и тогда ипотека становится взаимовыгодной программой, как для населения, так и для государства. С 2016 год ипотека начала с падения на треть. Снижение объемов и количества выданных кредитов составило 33%. Согласно статистике Росстата, средний размер ипотечного кредита немного вырос: с 1,54 млн. до 1,55 млн. рублей, на 15 лет.

По результатам анализа можно сделать вывод о динамичном развитии ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк. Банке разработал широкую

линейку ипотечных кредитных продуктов для различных нужды и категории (социальный статус, возраст, возможности) клиентов. Частным лицам предлагаются базовые и специальные ипотечные кредитные продукты. По базовым ипотечным кредитным продуктам (а также по кредитному продукту «Ипотека плюс материнский капитал») возможно выдача не только в валюте РФ, но и в долларах США или евро.

ПАО «Сбербанк России» является лидером рынка ипотечного жилищного кредитования: объемы выдаваемых Банком кредитов за 2012 – 2016 г. значительно превосходят аналогичные показатели других коммерческих банков Российской Федерации.

Основными трудностями ипотечного кредитования являются слабость ресурсной базы отечественных банков, нестабильность доходов населения в целом и, особенно, отсутствием жилья в России. Нынешний спрос на жилье превышает предложение, поэтому цены на квартиры остаются высокими даже без учета дополнительного спроса на ипотеку. Кроме того, слабо развита инфраструктура ипотечного кредитования, что является причиной высокого уровня дополнительных затрат. Это значительно уменьшает долю людей, способных взять жилищный кредит.

Несмотря на существующие проблемы, ипотечный бизнес сегодня представляется банкам крайне привлекательным. Это очень обширный и перспективный рынок, что подтверждает присутствие крупных западных банков (Райффайзен, Банк Сосьете Женераль). Если нынешние показатели темпа экономического развития и динамики роста реальных доходов будут сохранены то, в ближайшие 3-6 лет клиентами ипотечных банков, по оценкам маркетинговой компании IRG, станут около 2 млн. российских семей.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ(ред. от 05.10.2015) // СПС ГАРАНТ 2016г
2. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ФЗ от 21.07.1997 № 122 (ред. от 29.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) //СПС ГАРАНТ 2016г
3. Асхауэр, Г.В. Введение в банковское дело [Текст] / Г.В. Асхауэр // Экономист. – 2016. - №9. – С. 36.
4. Абрамова, М.А. Финансы и кредит [Текст] : учебное пособие / М.А. Абрамова, Л.С. Александрова. – М. : Юриспруденция, 2015. – 448с.
5. Бугров, О.Б. Жилищная политика и инновационное развитие жилищно-строительной сферы [Текст]: учебное пособие / О.Б. Бугров. – М. : КНОРУС, 2014. – 23 с.
6. Бернштейн, Л.А. Особенности инвестирования строительства в современных условиях [Текст] : Л.А. Бернштейн. – М. : Финансы и статистика, 2015. – 624 с.
7. Боровикова, В.И. Экономика недвижимости [Текст]: учебное пособие / В.И. Боровикова. – М. : Дело, 2014. – 387 с.

8. Викторова, Е.Д. Перспективы развития ипотечного кредитования [Текст] / Е.Д. Викторова, Е.А. Метелкин // Деньги и кредит. – 2015. – №6. – С. 27-30.
9. Глушкова, Н.Б. Организация кредитования в коммерческом банке [Текст]: учебник для бакалавров / Н.Б. Глушкова, Е.А. Хлевная, А.В. Мыльник. - М. : Юрайт, 2015. - 303 с.
10. Гузырева, Н.А. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях [Текст]: монография / Н.А. Гузырева. – СПб : БВХ-Петербург, 2015. - 160 с.
11. Грищенко, Г.А. Проблемы и перспективы развития ипотеки в России [Текст] / Г.А. Грищенко // Финансы. – 2016. – №3. – С. 22-29
12. Добросердова, И. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты) [Текст] : Учебник / И. И. Добросердова, Р. Г. Попова, И. Н. Самонова. - М.: Финансы и статистика, 2014. – 208 с.
13. Железнова, О.В. Ипотека-инструкция по применению [Текст]: учебное пособие / О.В. Железнова, Ю.Н. Каптейн. - М.: Инфра-М, 2015. - 133 с.
14. Жуков, Е.Ф. Деньги. Кредит. Банки [Текст]: учебное пособие / Е.Ф. Жуков. - И.: Профессиональное издательство, - 2015. – 156 с.
15. Ионова, А.Ф. Ипотека в системе финансовых отношений России [Текст] / А.Ф. Ионова, Н.Н. Селезнева. - М.: КноРус, 2015. – 75-87 с.
16. Илясов, Т.Г. Анализ рынка ипотечного кредитования [Текст] / Т.Г. Илясов // Деньги и кредит. – 2016. – №8. – С. 47-50.
17. Капитонова, М.В. Социальное значение и перспективы развития ипотечного кредитования [Текст]: учебник / М.В. Капитонова. — М.: Издательство Юрайт, 2015. — 539 с.
18. Колосов, А.А. Ипотечное кредитование: сущность, проблемы и перспективы развития [Текст]: учебное пособие / А.А. Суэтин. - М. : Инфра-М, Альфа-М, 2016. - 256 с.

19. Корастылева, И.А. Развитие ипотечного кредитования как инструмента решения жилищной проблемы граждан [Текст]: учебник / И. А. Корастылева, С.О. Некрасов. - М. : Инфра-Иженерия, 2014. – 73 с.

20. Кочеткова, А. А. Новые возможности развития ипотечного кредитования в России [Текст]: учебник для бакалавров / А.А. Кочеткова. – М.: Юрайт, 2015. – 34 с.

21. Лахметкина, Н.И. Ипотека в системе финансовых отношений России [Текст]: учебное пособие / Н.И. Лахметкина. – М.: КноРус, 2014. – 232 с.

22. Лукьянов, А.В. Анализ рынка ипотечного кредитования [Текст] : учебное пособие для вузов / А.В. Лукьянов. – ТРГУ, 2015 – 76 с.

23. Лопарева, А.М. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации [Текст]: учебник / А.М. Лопарева. - М.: Форум, 2017. - 400 с.

24. Мельникова, Н.С. Методика определения эффективности реинжиниринга бизнес-процессов в коммерческом банке на основе системного подхода [Текст] / Н. С. Мельникова // Сетевой научно-практический журнал «Научный результат. Экономические исследования № 1(11) 2017г. – С. 66-72.

25. Мурычев, А.С. Проблемы и перспективы развития ипотеки в России [Текст]: учебное пособие / А.С. Мурычев. – М.: «Банковское дело», 2015. – С 23-29.

26. Муравьева, Н.Н. Проблемы российского ипотечного кредитования в условиях экономической нестабильности современного периода [Текст]: учебное пособие: изд. 2-е / В.И. Орехов, К.В. Балдин, Т.Р. Орехова. - М. : Инфра-М, 2016. - 268 с.

27. Назаров, Л.Н. Доступное жилье [Текст]: учебник для бакалавров / Л.Н. Назаров, И.Л. Юрзинова. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 467 с.

28. Налоги и налоговая система : учебное пособие / В.Ф. Тарасова, М.В. Владыка, Т.Н. Флигинских, Т.В. Сапрыкина. – Белгород, НИУ «БелГУ», 2016 – 130 с.

29.Соловьева Н.Е., Быканова Н.И., Мельникова Н.С. Направления развития корпоративного страхования на рынке страховых услуг// Научные ведомости НИУ БелГУ. Серия Экономика. Информатика.- 2017.- №16(265).В.43.-С.16-25

30.Титов, А.Б. Методический подход к определению перспективных отраслей региона в условиях турбулентности экономики /Титов А.Б., Ваганова О.В.// Научный результат. Серия: Экономические исследования. 2015. Т. 1. № 3 (5). С. 56-63.

31.Оседлец, В.М. Анализ потенциала развития ипотечного жилищного кредитования в России [Текст]: учебник / В.М. Оседлец. – М. : Инфра-М, 2015. – 65 с.

32.Платонова, Ю.Ю. Инструменты управления портфелем проблемных кредитов в современных условиях [Текст]: учебник / Ю.Ю. Платонова. - М. : Инфра-М, 2016. - 458 с.

33.Погорелова, Ю.Н. Ипотека с копилкой [Текст]: учебник / Ю.Н. Погорелова. - М.: Инфра-М, 2016. - 320 с.

34.Прохорова, А.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России [Текст] / А.А. Прохорова // Финансовая аналитика: проблемы и решения. - 2015. – № 11. – С. 952-955.

35.Салова, Л.В. Моделирование процесса аккумуляции инвестиционных ресурсов в жилищную сферу [Текст]: практикум / Л.В. Салова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2017 - 233 с.

36. Селютина, Л.Г. Конкурентные процессы в современном строительстве [Текст] : учебник / Л.Г. Селютина. – М.: ИНФРА–М, 2014. – 536 с.

37.Соболев, А.И. Ипотечная эволюция [Текст]: учебник / А.И. Соболев. - М.: Инфра-М, 2017. - 413 с.

38. Разумова, А.А. Ипотечное кредитование [Текст]: учебник и практикум / А.А. Разумова, Е.А. Ткаченко. – Тв. : Юрайт, 2016. - 540 с.

39. Ризк, О.А. Правовые основы обращения взыскания на заложенное имущество, являющееся предметом ипотеки [Текст]: учебник / О.А. Ризк. - М.: Инфра-М, 2016. - 458 с.

40. Русецкий, А.Е. Договор об ипотеке [Текст]: учебник / А.Е. Русецкий. - М.: Инфра-М, 2016. - 320 с.

41. Трофимова, Т.И. Особенности инвестирования строительства в современных условиях (для бакалавров) [Текст]: учебник / Т.И. Трофимова. - М.: КноРус, 2015. - 656 с.

42. Тренев, Н.Н. Организация кредитования в коммерческом банке [Текст]: учебное пособие / Н.Н. Тренев. - М.: ПРИОР, 2015. - С. 65.

43. Тютюкина, Е. Б. Финансы предприятий [Текст]: Учебное пособие / Е. Б. Тютюкина. - М.: ИНФРА-М, 2015. - 540 с.

44. Ужегов, А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка [Текст]: учебное пособие / А.Н. Ужегов. - М.: Акалис, 2015. - 516 с.

45. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит [Текст]: учебное пособие / Г.А. Цылина. - ТГТУ, 2014. - 152 с.

46. Чайникова, Л.Н. Строительное общество: ипотечный институт для России [Текст]: учебное пособие / Л.Н. Чайникова, Л.С. Тишина. - ТГТУ, 2016. - 152 с.

47. Чередникова, А.О. Оценка эффективности системы ипотечного кредитования [Текст] / А. О. Чередникова // Молодой ученый. - 2014. - №21. - С. 458-460

48. Шингалин, А.Г. Новые тенденции развития жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики [Текст]: учебник / А.Г. Шингалин. 4-е изд. М.: КноРус, 2016. - 31 с.

49. Шилов, М.И. Банки и заёмщики на российском рынке ипотечного жилищного кредитования [Текст]: учебник / М.И. Шилов. - М.: Дашков и К, 2015. - 184 с.

## ПРИЛОЖЕНИЯ